



**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 Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 16.143.000.- TL KDV Dahil: 19.048.740.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 kadastrusunda 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 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 değerlendirilmede göz önüne alınmamıştır.

BÖLÜM 3**TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER****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. Çözömlerler 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, değeri konu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi (depolama) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındaız.

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	m ²	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 m2 x 6,50.- TL x 12 Ay) = ~ **158.000.- TL**;
 - **Öteki binalar** için yıllık kira değeri; (1.519.- TL x 3,75.- TL x 12 Ay) = ~ **68.000.- TL**;
 - **Toplam; 226.000.- TL**
- olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*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 değerlendirme 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*”;
- Şerhler 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 Gereklere, 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 Kath 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	2015-58132	20151109-824-F04214	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	49595964	Clit / Sayfa No	7 / 672	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12249 / 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 Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02.05.2011 - 12847	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 2.5.2011 - 12847		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRÜ ÖĞÜ nin 05/06/2014 tarih 111-1363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)		05.06.2014 - 18168	

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	SEYHAN									
Mahallesi										
Köyü	SARI HAMZALI									
Sokağı										
Mevkil										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	034-A-05-A	Ada No.	12249	Parsel No.	5	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									28.810,33	02
Niteliği	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsa									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 49595954									
Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminde: 22/06/2012									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1284	7	672		02/05/2011	Cilt No.				
Sahife No.	 Mustafa SASMAZ Sicil ve Uygundur Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Müktefin gayri ayrı haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaatı edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümetin gereğiyle adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.										

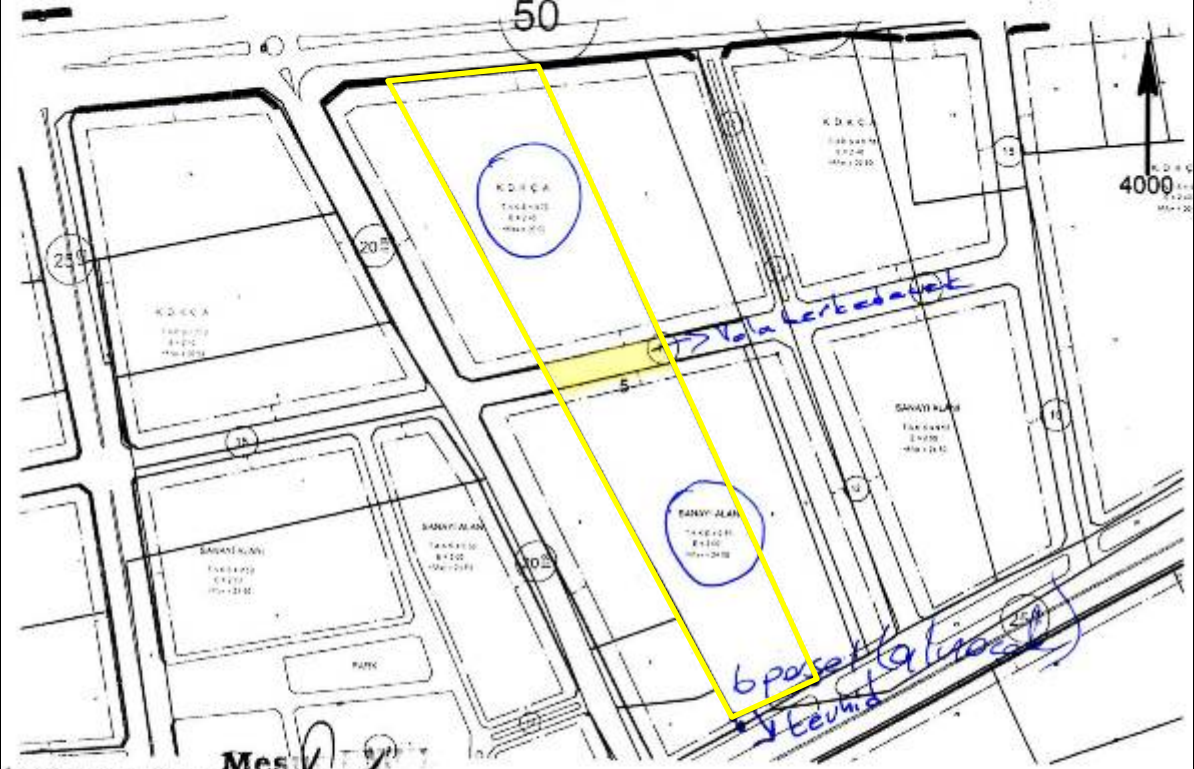
6.4. İmar Durumu

<p>T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ</p> <p>Gün Sayı :18.11.2015 21-9655</p>	<p>ADRES:</p> <p>MEHMET BERK</p>	<p>İmar Pafta No</p> <p>O34-A-05-A-2-A</p>			
		<p>KADASTRO</p>			
		<p>Pafta</p> <p>17G3</p>	<p>Ada</p> <p>12249</p>	<p>Parsel</p> <p>5</p>	
<p>NOT :</p> <p>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.</p>					
<p>İmar Durumunu Çizen : <i>Mesut ERGÜL</i> Harita Şube Şefi 18.11.2015</p>					
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 :			
<p>Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.</p>					
Harita Şube Şefi		İmar Müdürü		Planlama Şube Şefi	
19.11.2015					
<i>Adnan ÇETİN</i>					

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı :18.11.2015 21-9655	ADRES: MEHMET BERK	İmar Pafta No		
		034-A-05-A-2-A		
		KADASTRO		
		Pafta	Ada	Parsel
17G3	12248	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 : *Mes*
 Harita Şube Şefi
 19.11.2015 Teknikeri

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 etilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Harita Şube Şefi

İmar Müdürü

Planlama Şube Şefi

19.11.2015

Adnan ÇEVİN

6.5. Yapı Ruhsatları

Adana İli
Merkez İlçe
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Dosya No. / 123

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)

İzmit :
Mahallesi :
Sokağı :
Yasa bina numarası :
Pafta numarası : 3
Ada numarası :
Parcel numarası : 533
İmar durumu numarası :

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi :
Resmî delir veya kuruluşun adı :
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise Ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı :
Adresi :
Ünvanı :

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

1 - Yeni yapı için verilmiştir. **KOD**
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 İçine (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 (Daire sayısı :)		8. Stüdyo, ofis		
2. Apartman (Daire sayısı :)		9. Otel, motel		
3. Fabrika, atölye, depo (Fabrika alanı :)	2025	10. Lokanta, restoran		
4. Dükkan (Dükkan dükkan sayısı :)		11. Fabrika		
5. İşyeri (İşyeri dükkan sayısı :)		12. Atölye		
6. Depo (Depo alanı :)		13. İmalathane		
7. Garaj (Garaj alanı :)		14. Harekahanesi		
8. Diğer (Diğer kullanım amacı :)		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Diğer (Diğer kullanım amacı :)		
		18. Diğer (Diğer kullanım amacı :)		
		19. Diğer (Diğer kullanım amacı :)		
		20. Diğer (Diğer kullanım amacı :)		
		TOPLAM	2025	

**NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve atölye dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, kısımları göstermeyiniz.**

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılmak üzere malzemesi cinsi (*)

1. Taşıyıcı sistem :
a) iskelet b) Yığma
İskeletin cinsi : Yığmanın cinsi :
1. Çelik 1. Briket
2. Betonarme 2. Tuğla
3. Ahşap 3. Taş
4. Diğer 4. Kerpiç
5. Diğer
İskeletin taşıdığı malzeme cinsi :
1. Saç, çelik levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki İçine (X) koyunuz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı :
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)
c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahallesi rayce göre bir (M²) sınıflandırma maliyet fiyatı TL :
2) Yapının Belediye tahmin alınan tüm maliyet kısmını (Arsa kıymeti hariç) TL :

**NOT : (*) Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.
(**) Kurupları dikkate almayınız.**

BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Galinin mahiyeti	Lira	Kr.
Yerli	1215000	00
Harç	100	00
Diğer	500	00
Toplam	1215600	00

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 18.10.1987 tarih ve 22.10.1987 sayılı mektupla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzalı alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası :
Ruhsatnameyi doldürden memurun imzası :
Mahesabecinin imzası :
Belediye Fen İşleri Müdürü imzası :
19.10.1994

(Bu ruhsatname Belediye kalacaktır.)



İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T. C.
Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

Cilt No. : 5
Sayfa No. : 33
Dosya No. : 044

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)

Semt:
Mahallesi:
Sokağı:
Varsa bina numarası:
Pafta numarası:
Ada numarası:
Köşe numarası:
İmar durumu numarası:

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluşa ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, Şirketi :
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	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	<input type="checkbox"/>
3 - Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 - Tamirat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

BÖLÜM IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılmak üzere malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet :	b) Yığma :	
1. İskeletin cinsi	1. Biriket	
2. Çelik	2. Tuğla	
3. Betonarme	3. Taş	
4. Ahşap	4. Kerpiç	
5. Diğer	5. Diğer	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :	NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışımındaki (X) konunuz.	
1. Sağ, çelik levha		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

(*) İlgili İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM V - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Kat sayısı		KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)	
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliklerine ve mahalli fiyatlar göre bir (042) -sinin tekriri maliyet fiyatı : TL. 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kaymetli (Arpa -kymetli hariç) : TL.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.

BÖLÜM VI - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :
Ceza :
Toplam :

Yukarıda yerli (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6765 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 3237 Sayılı Belediye sayılı mükabül tahsil edilmiştir.
Gözetim Kanununun 33 üncü maddesine göre 16 / 10 / 1984 tarih ve
ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası :
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Muhasebecinin imzası :

(Bu belge Belediyece tutulmuştur.)

ASLİ MÜHÜR
Zehra SİMSİR
Ruhsat Elemanı

REYSAS ofis

YAPI RUHSATI ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi		2. Ruhsat tarihi : 5-9-1995		3. Ruhsat numarası : 27/2	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı : Yönetim binası		5. Mahallesi : Sarıhanlı		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. İşlenme türü : Sıba	
12. Yakıt 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					
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı : H. Paşa, F. K. m. malı		20. Adı, Soyadı / Ünvanı : Salih Çelik - M. H. K. G. Y.		21. Kurum Sicil numarası : -	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi : -		22. Bağlı olduğu vergi dairesi : Seyhan		23. Vergi dairesi sicil no. : 730000616	
18. Vergi dairesi sicil no. : -		24. Adresi : Abdinpaşa cad. Kurtköpeli Apt. kat-3 70-16		Adana	
19. Adresi : -		25. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı : Yönetim binası		26. Ünite Sayısı : 1	
27. Yüz ölçümü : 500		28. Yıl sayı-yeni alınında kat sayısı : -		29. Yıl sayı-yeni alınında kat sayısı : -	
30. Toplam kat sayısı : -		31. Yapının yüksekliği : -		32. 1. m ² 'nin maliyeti : 6432003	
33. Yapının Sınıfı : B		34. Yapının Grubu : A			
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) : 3.216.400.000		36. Ait 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			FENNİ MES'ULÜN (T.U.S.)		
42. İmarî Proje : 15.8.1995		49. Adı soyadı : Salih Çelik - M. H. K. G. Y.		54. İmzası : -	
43. Statik Proje : 15.8.1995		50. Adresi : Abdinpaşa cad. Kurtköpeli Apt.		51. Taahhüdü : 23.8.1995-46415	
44. Tesisat Projeleri : 15.8.1995-15.8.1995		52. Kurum sicil no. : -		53. Oda sicil no. : -	
45. Dolgu toplamı : -		46. Kazı toplamı : -		47. Harice çıkacak kazı toplamı : -	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer : -		55. Geceğin maliyeti : -		56. Makbuz tarihi : 24.8.95	
57. Makbuz No. : 1432752		58. Tutar TL : 70.000		59. Açıklama : Tamamı istenildi	
56. Makbuz tarihi : 24.8.95		58. Tutar TL : 6000.000		60. Otopark harcı : -	
57. Makbuz No. : 1432752		58. Tutar TL : -		61. Trafik Komisyonu ve Emlak ve Haratepe ve Emlak sayılı kararınca parselin otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
59. Açıklama : -		60. Otopark harcı : -		61. Trafik Komisyonu ve Emlak ve Haratepe ve Emlak sayılı kararınca parselin otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
62. Toplam : 6020.000		61. Trafik Komisyonu ve Emlak ve Haratepe ve Emlak sayılı kararınca parselin otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.		62. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür : -	
61. Trafik Komisyonu ve Emlak ve Haratepe ve Emlak sayılı kararınca parselin otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.		62. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür : -		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür : -	

(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 Beşikdüzü
Köy ve parsel No. : 533 sokak

Yapı Sahibi : Emek İnşaat Sanayi
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : Emek İnşaat Sanayi

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a) Yapı kullanma izin kâğıdı :
Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
İlave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı 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 : 196 1304 4/5
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : _____

Bölüm : III — Yapının Kullanılacağı maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²
1- Ev		8- Sinema tiyatrosu	
2- Daire apartmanı		9- Otel otel	
3- Apartman		10- Lokanta pastane	
4- Daire apartmanı		11- Fabrika	
5- Daire apartmanı		12- Arayış	
6- Daire apartmanı		13- İnşaat	
7- Daire apartmanı		14- Hükümet	
8- Daire apartmanı		15- Otel	
9- Daire apartmanı		16- Otel	
10- Daire apartmanı		17- Otel	
11- Daire apartmanı		18- Otel	
12- Daire apartmanı		19- Otel	
13- Daire apartmanı		20- Otel	
14- Daire apartmanı		21- Otel	
15- Daire apartmanı		22- Otel	
16- Daire apartmanı		23- Otel	
17- Daire apartmanı		24- Otel	
18- Daire apartmanı		25- Otel	
19- Daire apartmanı		26- Otel	
20- Daire apartmanı		27- Otel	
21- Daire apartmanı		28- Otel	
22- Daire apartmanı		29- Otel	
23- Daire apartmanı		30- Otel	

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

Yapıyıcı Sistem : Yığma İskele
Cinsi : _____
Cinsi : betonarme
Dolgu maddesi cinsi : tuğla

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

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : 196 1304
Yapının bittiği tarih : 212 1306

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (neto) : 1.500.000 TL
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapı malzemesi : _____
Yapı malzemesi değeri : _____

Bölüm : VIII — Sanatçı Çizimleri
B) Daire ile ilgili çizimler

Çizim No	Çizim Adı	Çizim Durumu
1	Plan	
2	...	
3	...	
4	...	
5	...	
6	...	
7	...	

Belediye Tabii

20.12.2016
Teknik

Cilt No. : 4
Sahife No. : 18

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : Emek İnşaat
(Adı Soyadı veya İsmi)

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 ayrı ayrı verilen yapı 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 : 22.011/2019
Veya ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : _____

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M2	Kullanış Amacı	Yüzölçümü M2
1- Daire		6- Daire Apartmanı	
2- Daire		9- Otel merkezi	
3- Daire		10- Lokanta gazino	
4- Daire		11- Fabrika	
5- Daire		12- Atlye	
6- Daire		13- İmalathane	
7- Daire		14- Hastane	
8- Daire		15- Okul	
9- Daire		16- Cami	
10- Daire		17- Resmi daire izni	
11- Daire		18- <u>Diğer</u>	314
12- Daire		19- <u>Diğer</u>	
13- Daire		20- <u>Diğer</u>	
		TOPLAM	344

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

Taşıyıcı Sistemi : Yığma İskele Cinsi : _____
Cinsi : _____
Dolgu meddesi cinsi : _____

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde Yol seviyesi altında Toplam

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 25.01.2019
Yapının bittiği tarih : 11.11.2019

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : 2.200.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır.
Yapı müteahhidi yapılmıştır.

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikleri

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	OLAN	Olmayan	Toplam
1. Odalı		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2. »		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3. »		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4. »		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5. »		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6. »		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7. ve +		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
TOPLAM				

DAİRE SAYILARI

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

Tarih : 19.03.2019 Cilt : 39 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri yazılan yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 16 nci maddesi gereğince ((tamam)) (ilave-kısımları) için «Yapı kullanma izin kağıdı» verilmektedir.

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol

198...
Teknisyen



1. KATLI YÖNERGİNİN TEKNİK ASLİ GİZLİ REYSAS OFİS

YAPILARININ 4 NÜSHA OLARAK DÜZENLENİCEKTİR. ASLI YAP SAHİBİNE, 1 NÜSHA BELGESİ VEREN KURUMDA KALMAK ÜZERİNE 1 NÜSHA MAL. VE GÖM. BAKANLIĞINA, 1 NÜSHA İLE DİE'NE VERİLİR.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (ilf ilçe): **Sarıhan İlçe Belediyesi**

2. Çerçevesinin tarihi: **19.12.1995**

3. Belgenin numarası: **3417**

4. Belgenin veriliş maksadı (Kod): **Yeni Yapının Temelini**

5. Yarınlığı, caddesokak, bina no: **Sarıhan Mahallesi**

6. İmar durumu tarihi: **13.6.1995**

7. İmar durumu numarası: **4494**

8. Topu toptan belgesini veren kurum: **Sarıhan Topu Müdürlüğü**

9. Topu toptan belge tarihi: **19.6.1995**

10. Topu toptan belge no: **1694**

11. İşletme türü (Kod): **Saha**

12. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası: **5.9.1995-27/2**

13. Yatırı türü (Kod): **Katı**

14. Varsa ek ruhsatname nin tarihi ve numarası:

YAPI SAHİBİNİN

18. Adı soyadı ünvanı: **Japacı Tuketim ve Satış Anonim Şirketi**

19. Vergi dairesi sicil numarası: **A.9**

20. Vergi dairesi sicil numarası:

21. Adresi: **Sarıhan v.d**

22. Adı soyadı ünvanı: **Şahin Taah. A.Ş. Tic. Ltd. Şti**

23. Kurum sicil numarası:

24. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Sarıhan v.d**

25. Vergi dairesi sicil numarası: **9370000616**

26. Adresi: **Abidinpaşa Cad. Kültürleri Apt 5/16 - Adana**

Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı	1. Ünite sayısı	2. Yüzölçü m ² (net)	30. Toplam alan m ² (net)	31. Yıl sayısı (konut için)	32. Toplam kat sayısı	33. Katların toplam sayısı	34. Toplam maliyet	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
Yönetim binası	1	500	-	1	1	-	6.432.800	3	A

37. Toplam alan: **500**

38. Toplam maliyet (arsa dahil): **3.216.400.000**

39. İskanet türü: **B. A.İ.K**

40. Toplam maliyet (arsa dahil): **1995**

41. İskanet türü: **B. A.İ.K**

42. İskanet dolgu maddesi: **Tuğla**

43. Yığınla yapının cinsi (Kod):

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik Hava gazı Doğal gaz Kaldırım Şehir suyu Sıcak su Kanalizasyon Fosforik Asansör

45. Yapı kullanım izin belgesi varlığını belirlemek ile ilgili açıklama: **Bu yapı kullanma izin belgesi 500 m² oturumlu Yönetim binası için verilmiştir.**

46. Konuyla ilgili özellikler

Koridor	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	47. Dairelerin özellikleri
	1	2	3	4	5	6	7+			

48. Adı soyadı ünvanı, imzası, tarih: **19.12.1995**

49. Adı soyadı ünvanı, imzası, tarih:

50. Adı soyadı ünvanı, imzası, tarih:

ASLİ GİZLİ
TEKNIK GÖREVLİLER
REYSAS OFİSİ

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 19

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce köpekteki açıklamayı okuyunuz)

Yapı adresi :
Yapı parsel No. :

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya ünvanı) :

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

Yapının biten kısımları için evince 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- Sınır dışı		8- Sinema tiyatrosu	
2- Oturma odası		9- Oturma odası	
3- Mutfak		10- Etkinlik alanı	
4- Banyo		11- Fabrika	
5- Mutfak		12- Atlye	
6- Mutfak		13- İmalathane	
7- Mutfak		14- Mutfak	
8- Mutfak		15- Oturma odası	
9- Mutfak		16- Cami	
10- Mutfak		17- Resmi daire	
11- Mutfak		18- Mutfak	
12- Mutfak		19- Mutfak	
13- Mutfak		20- Mutfak	
TOPLAM		30	

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

Yapının taşıyıcı sistemi :
Yığılma
İskele

Cinsi :
Cinsi :
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 özellikleri

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 düzen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

DAİRE SAYILARI

DAİRE	Özellikler	Ölçüm	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Helâ			
Parke döşeme			

DAİRE İZİNLERİ

DAİRE İZİNLERİ

Tarih : Cilt : Sayfa :
Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 1985 sayılı Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilâve kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Tasdik
Tasdik

1985/1985
Teknisyen

YAPILAN İLİ : ... 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 Maaş ve yüzölçümü

Kullanış Maaş	Yüzölçümü M ²	Kullanış amacı	Yüzölçümü M ²
1- Ziraat		4- Ziraat	
2- Orman		5- Odal metal	
3- Madencilik		10- Likanlı garaj	
4- Turizm		11- Fabrika	
5- Ticaret		12- Ahiye	
6- Sanayi		13- İnşaat	
7- Hizmet		14- Hastane	
8- Diğer		15- Odal	
9- Diğer		16- Cami	
10- Diğer		17- Resmi bina	
11- Diğer		18- Diğer	
12- Diğer		19- Diğer	
13- Diğer		20- Diğer	
14- Diğer		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. Odalı	
2. »	
3. »	
4. »	
5. »	
6. »	
7. ve +	
TOPLAM	

Dairenin özellikleri	OLAN		Olmayan	Toplam
	Maks.ül	Min.ül		
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
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 projenin muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilave-kısımlı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Belediye Tebiki

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 : [Handwritten Name]
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : [Handwritten Name]

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı
b)

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

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanım izin kağıtları varsa

Tarihleri : [Handwritten Date]
Cilt No. : [Handwritten Number]
Sayfa No. : [Handwritten Number]

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [Handwritten Date]
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [Handwritten Date]

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M ²	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M ²
8- Sinema Tiyatro			
9- Otal Motel			
10- Lokanta Gazino			
11- Fabrika			
12- Atölye			
13- İşletmehanesi			
14- Halklaı			
15- Okul			
16- Cami			
17- Resmi daire (amir)			
18- [Handwritten]			
19- [Handwritten]			
20-			
TOPLAM			

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi
Taşıyıcı Sistem: Yığma Cinsi : [Handwritten]
İskele Cinsi : [Handwritten]
Dolgu maddesi cinsi : [Handwritten]

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

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : [Handwritten]
Yapının bittiği tarih : [Handwritten]

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] TL. [Handwritten]
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır. ?
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ?

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

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (s)	DAİRE Özellikleri	DAİRE SAYILARI
1. Oda			
2. »			
3. »			
4. »			
5. »			
6. »			
7. ve +			
TOPLAM			

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

Tarih : [Handwritten] Cilt : [Handwritten] Sayfa : [Handwritten]

Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen müdahalesinde 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 Amirliği [Handwritten Signature]

Tarih : [Handwritten] / 198... / [Handwritten]
Tehniksyen [Handwritten Signature]

(Bu nüsha Belediyede kayıtlıdır.)

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





Tevfik 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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN