



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ADANA - YÜREĞİR - DAĞCI**

**156 ADA - 2 PARSEL**

**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

|   |  |
|---|--|
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS-201800053                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 18.12.2018                               |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 14.12.2018                               |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu                         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                       | Fatih ÖZER                               |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>          | 29.01.2018 - 002                         |
| <b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b> | SPK Standartlarına Uygundur.             |

|   |  |
|---|--|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                        | Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana        |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 Ada, 2 Parsel          |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>                | Çelik Karkas Depo ve Arsa  |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı                                |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>        | Depolama   |
| <b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>   | <b>KDV hariç, 18.525.000.- TL</b><br><b>KDV dahil, 21.859.500.- TL</b> |

### **Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

### 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, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” 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; 22.07.2015 gün ve REYS-201500029 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500038 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600072 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

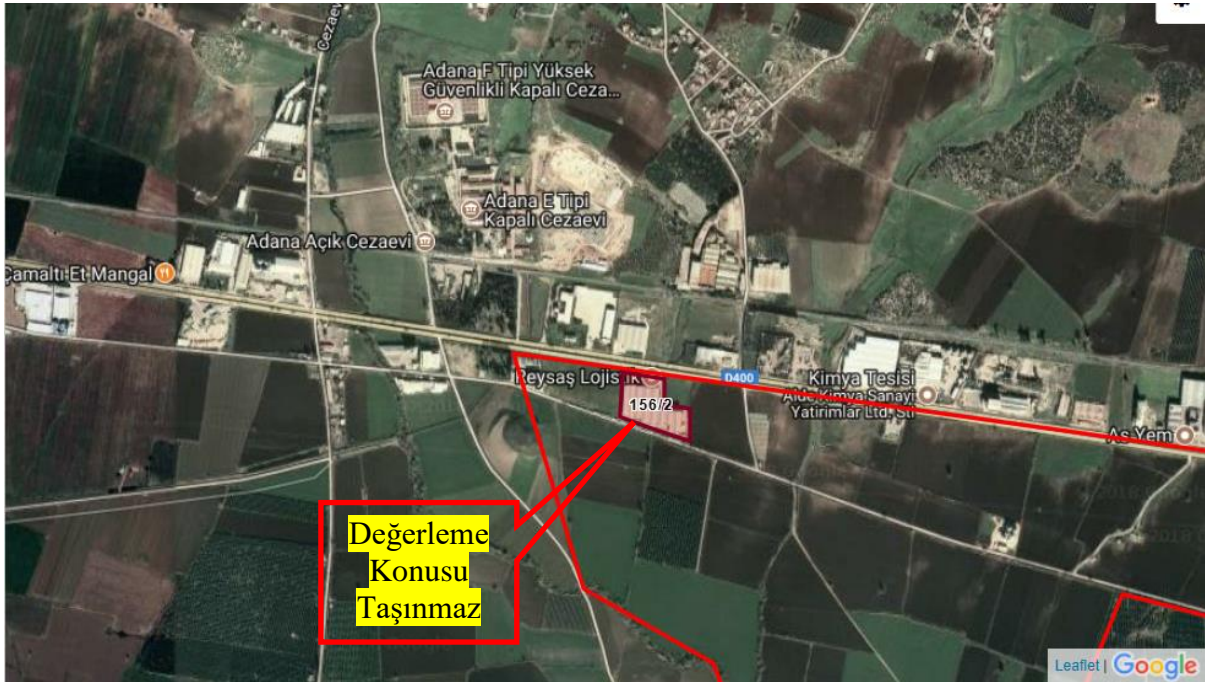
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak “*tabanca*” biçimli olup topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde birbirine bitişik 2 depo binası bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Kuzeyindeki Adana - Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 120 m, güneyindeki Eski Adana – Ceyhan Yolu’na yaklaşık 200 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu’ndan sağlanmaktadır. Koordinatları; “36.97054740, 35.51977142” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |                           |                |            |
|-----------------|---------------------------|----------------|------------|
| İli             | Adana                     | Ada No         | 156        |
| İlçesi          | Yüreğir                   | Parsel No      | 2          |
| Mahallesi       | Dağcı                     | Yüzölçümü (m2) | 23.095,00  |
| Köyü            | -                         | Yevmiye No     | 4241       |
| Sokağı          | -                         | Cilt No        | 5          |
| Mevkii          | Dağcı                     | Sayfa No       | 431        |
| Pafta No        | -                         | Tapu Tarihi    | 06.05.2010 |
| Niteliği        | Çelik Karkas Depo ve Arsa |                |            |

| Sahibi | Adı, Soyad / Unvan                        | Pay Oranı |
|--------|---|-----------|
|        | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | Tam       |

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

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 15.400.000.- TL ipotek (15.06.2016 - 11218).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 15.12.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Yüreğir Adana - Osmaniye Karayolu 5. Planlama Bölgesi İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" biçimindedir. Parselin 11.970 m<sup>2</sup>'lik bölümü için, "TAKS: 0,70, KAKS: 1,20, Hmax: 30,50 m" olarak belirlenmiş olup 11.925 m<sup>2</sup>'lik bölüm için TASK, KASK ve Hmax belirlenmemiştir.

(!) **Açıklama:** Yapılan uygulama imar hukukuna uygun değildir. Düzeltileceği ve parselin tümü için, "TAKS: 0,70, KAKS: 1,20, Hmax: 30,50 m" olarak belirleneceği kanısındayız.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu anlaşılmıştır:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 03.02.2016 gün ve 106 sayılı tadilat yapı ruhsatı (2.816 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için).
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 24.11.2015 gün ve 276 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.816 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için).

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplı, parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.



Depo- 1: 10.164 m2 yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

Depo - 2: 2.816 m2 yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon ve panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

**Depoların:**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Yapı Tarzı</b>                  | : Depo 1: Çelik Konstrüksiyon – Depo 2: Karma |
| <b>Yapı Düzeni</b>                 | : Ayrık                                       |
| <b>Yapı Sınıfı</b>                 | : 3-B   |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>           | : 1   |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>      | : 12.980                                      |
| <b>Yaşı</b>                        | : Depo 1: 8 – Depo 2: 3                       |
| <b>Elektrik</b>                    | : Şebeke                                      |
| <b>Su</b>                          | : Şebeke                                      |
| <b>Kanalizasyon</b>                | : Şebeke                                      |
| <b>Su Deposu</b>                   | : Yok   |
| <b>Hidrofor</b>                    | : Yok   |
| <b>Isıtma Sistemi</b>              | : Klima                                       |
| <b>Jeneratör</b>                   | : Var   |
| <b>Asansör</b>                     | : Yok   |
| <b>Çatı</b>                        | : Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac       |
| <b>Dış Cephe</b>                   | : Sandviç Panel + Prefabrik Beton             |
| <b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b> | : Alüminyum Doğrama                           |
| <b>Manzarası</b>                   | : Bulunmamaktadır                             |
| <b>Park Yeri</b>                   | : Var   |
| <b>Güvenlik</b>                    | : Var   |
| <b>Yangın Tesisatı</b>             | : Var   |
| <b>Deprem Bölgesi</b>              | : 2. Derece                                   |

Yerinde yapılan incelemede; depoların duvarları ve çatılarının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar katlanabilir. Depoların soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

## 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

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması,
- Organize sanayi bölgesine yakın olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış olması.

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

#### 3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 - 590 83 74):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 800 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 151 ada 6 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 16.163 m2 yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 235.- TL]
- **Satılık Arsa (Yeşil Emlak / 539 – 262 13 13):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40) 55.896 m2 yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 242.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 900 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 150 m cepheli, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 10.5801 m2 yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 260.- TL]
- **Satılık Arsa (Anlamışlar Emlak / 322 – 261 61 21):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 700 m uzaklıkta, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40), 3.816 m2 yüzölçümlü arsanın 1.063 m2'lik payı 240.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 226.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 220 – 240 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 230.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 230 – 260 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin olmaması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 245.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (23.095 m2 x 245.- TL) = ~ **5.658.000.- 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.

| Yapı              | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Payı Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Depo 1            | 3-B         | 10.164    | 2010       | 8   | 966                     | 9.818.424           | % 10,00        | 981.842                   | 8.836.582                      |
| Depo 2            | 3-B         | 2.816     | 2015       | 3   | 966                     | 2.720.256           | % 4,00         | 108.810                   | 2.611.446                      |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 5.000     | 2010       | 8   | 153                     | 765.000             | % 15,00        | 114.750                   | 650.250                        |
|                   |             |           |            |     |                         | 13.303.680          |                | 1.205.403                 | <b>12.098.277</b>              |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.658.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 12.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.756.000.- 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 (Savaş Yıldırım Yapı / 322 – 346 45 00):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, yeni yapılmış, 3.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 36.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,29.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 530 – 655 20 50):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 32.000 m2 arsa üzerinde 2.700 m2 kapalı alanlı, soğuk ve donuk hava bölümleri bulunan, benzer özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL*]
- **Kiralık Depo (Abdülhamit Tekin / 322 346 72 34):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 2.500 m2 kapalı alanlı, benzer yapı özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Halıcılar Gayrimenkul / 322 231 32 33):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 – 13.- TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 13 TL aralığında olabileceği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu yakınında bulunması ve yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık metrekare kira fiyatının 12.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (12.980 m2 x 12.- TL x 12 Ay) = ~ **1.869.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık (*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 değişeceği 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   | : ~ % 3,00  |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 6,22  |

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değer yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **18.525.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

| <b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>  |             |                   |
|---|-------------|-------------------|
| Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )  |             | Sonsuz            |
| Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)   | [Yy]        | 22                |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)  |             | 1.869.000         |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı   |             | ~ % 85,00         |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)   |             | ~ 100.000         |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı  |             | % 20,00           |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)   | [Hg]        | 1.190.920         |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)   |             | ~ 5.658.000       |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)  |             | ~ 12.098.000      |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)  |             | 17.756.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı   | [Yo]        | ~ % 68,13         |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı  | [Ya]        | ~ % 3,10          |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı   |             | ~ % 96,90         |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)   |             | 379.490           |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)   |             | 811.430           |
| Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı   | [Ro]        | % 25,00           |
| Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı   | [Rp]        | % 3,00            |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı   | [Bo]        | % 28,00           |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı  | [Eo]        | % 24,00           |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı  |             | % 3,23            |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>   | <b>[Ao]</b> | <b>% 6,22</b>     |
| 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)  |             | 1.190.920         |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)  | [Ud]        | 9.851.131         |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>  | <b>[Td]</b> | <b>18.524.565</b> |
| <b>Not:</b> 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) |
|---------|-------------|--------|-------------------------|---------------------|
| Depo 1  | 3-B         | 10.164 | 966                     | 9.818.424           |
| Depo 2  | 3-B         | 2.816  | 966                     | 2.720.256           |
|         |             |        |                         | <b>12.538.680</b>   |

## 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*konut dışı kentsel çalışma alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağladığı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. 15.12.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Yüreğir Adana - Osmaniye Karayolu 5. Planlama Bölgesi İmar Planı Revizyonu kapsamında, değerlendirilmesi konusu taşınmazın imar durumu; “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*” olarak belirlenmiştir.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Çelik Karkas Depo ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

### BÖLÜM 5

#### SONUC

##### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 5.658.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 17.756.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 18.525.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **18.525.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

##### 5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Köyü, Dağcı Mevkii, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo 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, 18.525.000.- TL;**


**KDV (% 18) dahil, 21.859.500.- 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.emektad.com.tr

  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

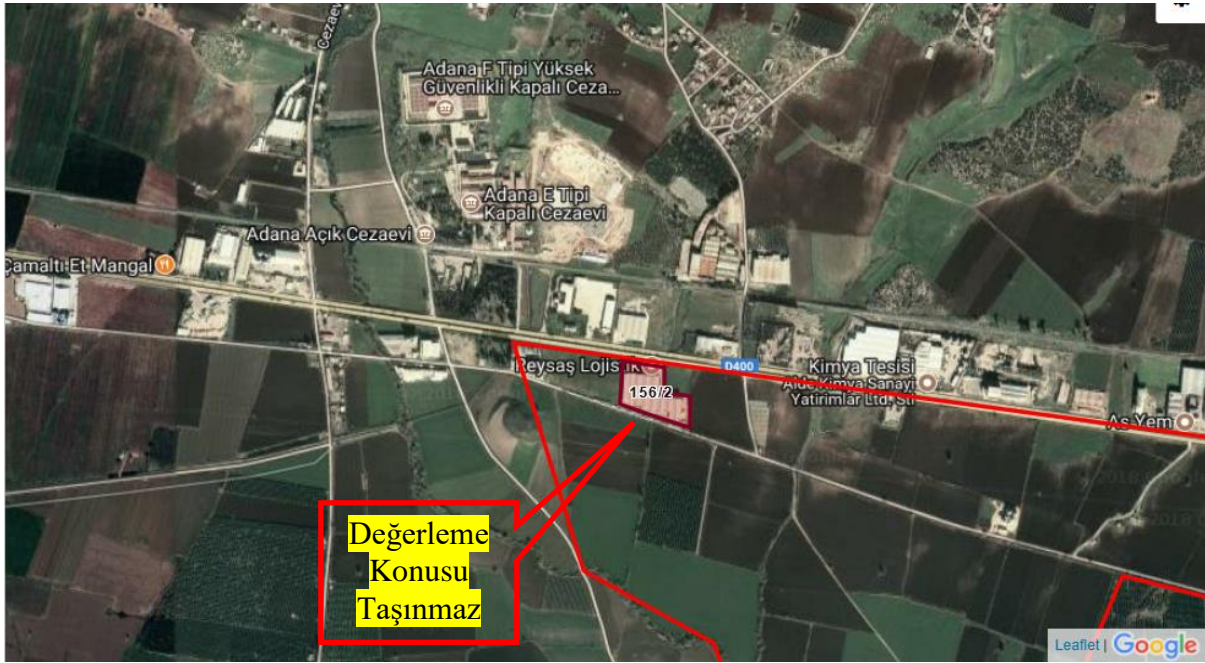


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



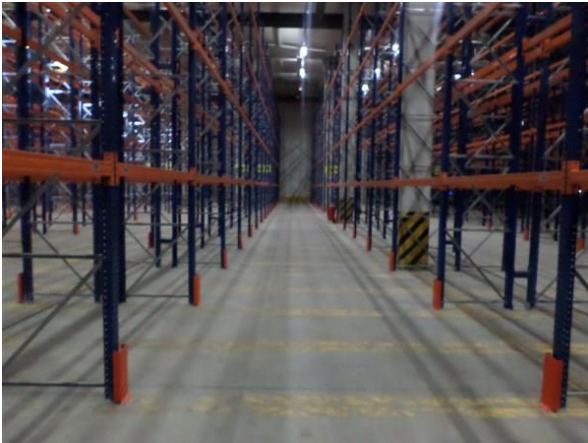
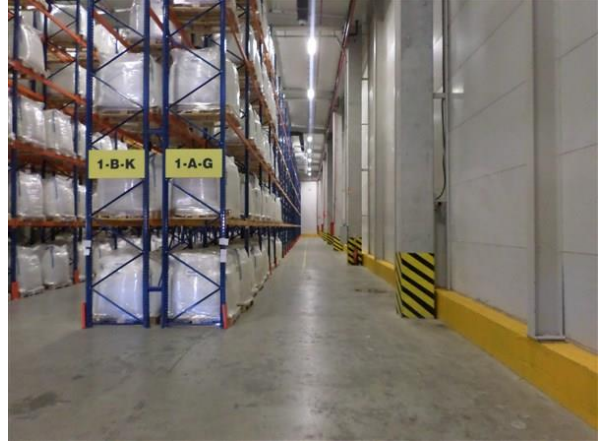
## 6.2. Fotoğraflar











### 6.3. Tapu Kaydı


|                  |               |                       |                           |
|------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
| Taşınmaz Tipi:   | AnaTaşınmaz   | Ada/Parsel:           | 156/2                     |
| Taşınmaz ID:     | 8920965       | Yüzölçüm(m2):         | 23095.00                  |
| İl/ilçe          | ADANA/YÜREĞİR | Ana Taşınmaz Nitelik: | CELİK KARKAS DEFO VE ARSA |
| Kurum Adı:       | Yüreğir TM    |                       |                           |
| Mahalle/Köy Adı: | DAĞCI M       |                       |                           |
| Mevkii:          | DAĞCI         |                       |                           |
| Cilt/Sayfa No:   | 5/431         |                       |                           |
| Kayıt Durum:     | Aktif         |                       |                           |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye   | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|---|-----------------------------|
| (H1) 107430998    | (SN:6514373) REYSAŞ<br>GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ<br>VKN:7350641817 | -             | 1 / 1           | 23095.00  | Sarıçam TM Ticaret<br>Şirketlerine Aynı<br>Sermaye Konulması<br>06/05/2010 - 4241 | -                           |

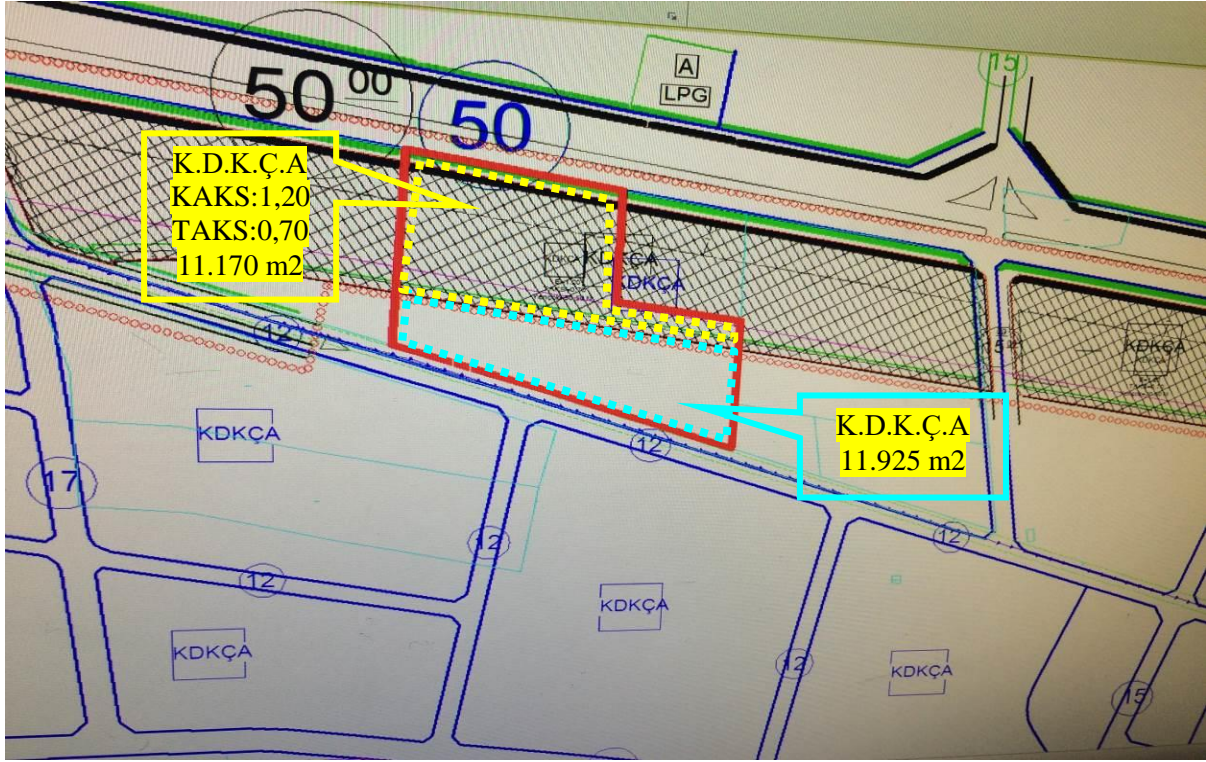
| (Rehin)<br>Alacaklı(lar)                     | Borç          | Faiz                   | Derece/Sıra | Vade   | Kurum Tarih-Yevmiye                 | SDF Hakkı |
|--|---------------|------------------------|-------------|--------|-------------------------------------|-----------|
| (SN:258) AKBANK<br>T.A.Ş.<br>VKN:0150015264, | 15400000.00TL | YILLIK %37<br>DEĞİŞKEN | 1/0         | F.B.K. | Yüreğir TM<br>15/06/2016 -<br>11218 | Yok       |



|  |               |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
|--|---------------|---|------------|----------|------------|------------|----------------|-----------------|--------------------------|--|--|
| İli  | ADANA         | <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>   |            |          | Fotoğraf   |            |                |                 |                          |  |  |
| İlçesi   | SARIÇAM       |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Mahallesi  |               |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Köyü   | DAĞCI         |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Sokağı   |               |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Mevkii   | DAĞCI         |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Satış Bedeli   | 0,00          | Pafta No.   | 152b3      | Ada No.  | 156        | Parsel No. | 2              | Yüzölçümü       |                          |  |  |
|  |               |   |            |          |            | ha         | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> | 23.095,00 m <sup>2</sup> |  |  |
| GAYRİMENKULÜN  | Niteliği      | ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
|  | Sınırı        | Planlıdır<br>Zemin Sistem No : 8920965  |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
|  | Edinme Sebebi | Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
|  | Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |
| Geldisi  | Yevmiye No.   | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi     | Gittisi    |                |                 |                          |  |  |
| Cilt No.   | 4241          | 18  | 1693       |          | 06/05/2010 | Cilt No.   |                |                 |                          |  |  |
| Sahife no.   |               |   |            |          |            | Sahife No. |                |                 |                          |  |  |
| Sıra No.   |               |   |            |          |            | Sıra No.   |                |                 |                          |  |  |
| Tarih  |               |   |            |          |            | Tarih      |                |                 |                          |  |  |
| <p>NOT: * Mülkiyetin geçici ayrıntılarıyla şerhleştirilmiş tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br/>** Tebligat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |               |   |            |          |            |            |                |                 |                          |  |  |



## 6.5. İmar Durumu






## 6.6. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

DEPO TATBİKAT PROJESİ



**NFC**  
**MİMARLIK**

**NECİP FAZIL CENGİL MİMARLIK**  
**MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ**  
T L F :0532 260 10 88  
Ziyapaşa V.D.:6300424133  
ADRES: CEHALPAŞA MAH.ORDU CAD.BARIŞ APT. B BLOK  
KAT:1 DAİRE:7 SEYHAN / ADANA

**PROJE MÜELLİFİ ONAYI**

Necip Fazıl CENGİL  
Mimar  
Oda Sicil No:39699  
Dip. No:53879

**YAPI DENETİM ONAYI**

**BAYDEN YAPI DENETİM TİC. LTD. ŞTİ.**  
Belediye Evleri Mh. Turgut Özal Bulvarı No: 243  
Atunok Apt. Asma Katı C Blok Seyhan/ADANA  
Tel: (322) 239 16 16 Faks: (322) 248 27 61  
Tic. Sic. No: 391111 Yapi Den. No: 302  
Seyhan Mh. 152 010 3033

ŞÜKRİYE MERAL  
MİMAR  
PROJE VE İYİLEŞTİRME İŞLERİ  
ODA SİCİL NO: 391111  
DENETİM NO: 24684

**BELEDİYE PROJE ONAYI**

RUHSATLI  
YAPIMAYA  
DEPO  
İLAVESİ

**ONAYI**

24.4.2015

| ARSA BİLGİLERİ |         |           |        |         |     |        |        |
|----------------|---------|-----------|--------|---------|-----|--------|--------|
| İLİ            | İLÇESİ  | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA   | ADA | PARSEL | ALANI  |
| ADANA          | YÜREĞİR | DAĞCI     | —      | 15 2B 3 | 156 | 2      | 23.095 |

| YAPININ BİLGİLERİ |           |            |           |                     |                              |
|-------------------|-----------|------------|-----------|---------------------|------------------------------|
| SINIFI            | SİSTEMİ   | BLOK ADEDİ | KAT ADEDİ | TOPLAM İNŞAAT ALANI | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |
| 2C                | PREFABRİK | 1          | 2         | 3.136               | 1                            |

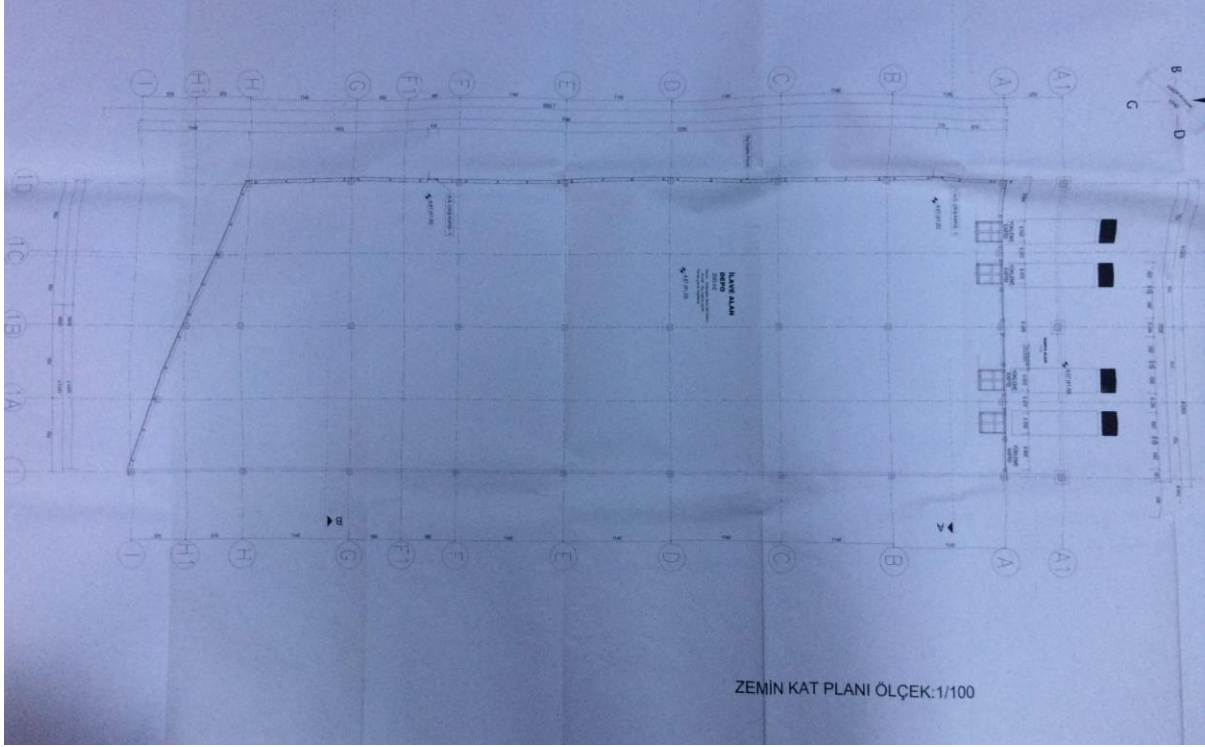
| YAPININ        |                    |
|----------------|--------------------|
| SAHİBİ         | REYSAŞ G.Y.O. A.Ş. |
| MÜTEAHHİTİ     |                    |
| KULLANIM AMACI | DEPO               |

FIKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MÜELLİF MİMAR AİTTİR.  
MUVAFAKAT ALINMADAN HIÇBİR SEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOGALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ

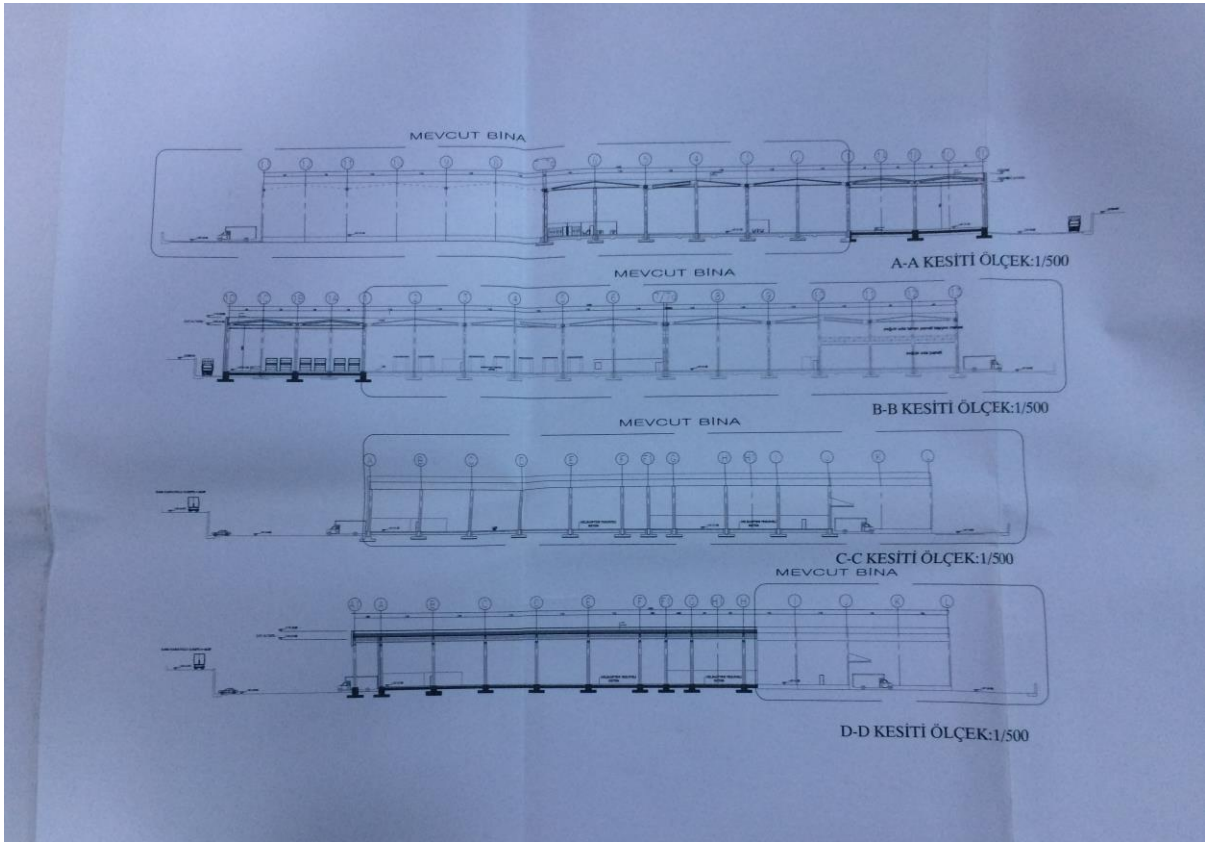
ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500







Kesit











| YAPI RUHSATI   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   | 141892364   |   |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|-----------------------|---|--|--|--|---|---|---|-----------------------------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|
| 1. Ruhsat Veren Kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ  |  |                       | 8. Ruhsatın veriliş amacı:  |  |  | 9. Ruhsatın onay tarihi: 03.02.2016            |   | 10. Ruhsat no: 2015-106   |   | 11. İlk ruhsat tarihi: 23.05.2009 |   | 12. İlk ruhsat no: 243  |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Ruhsat verilen yapının adresi:  |  |                       | 3. Yeni yapı: <input type="checkbox"/>  |  |  | 10. Restorasyon: <input type="checkbox"/>      |   |   | 13. İmar planı onay tarihi: / /   |                                   |   | 14. İmar durumu tarihi: 06.12.2014                            |   | 15. İmar durumu no: 567                    |  | 16. Zemin etüdü onay tarihi: / /                   |  |  |  |  |
| İ: ADANA İlçe: YÜREĞİR   |  |                       | 4. Yeniden: <input type="checkbox"/>  |  |  | 11. Gölgeleme: <input type="checkbox"/>        |   |   | 17. Parçesiz plan onay tarihi: / /  |                                   |   | 18. Parselin kullanım amacı: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI |   | 19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 23095 |  | 20. Zemin etüdü onay tarihi: / /                   |  |  |  |  |
| Büyük: KÖY   |  |                       | 5. Yarıdan fazla: <input type="checkbox"/>  |  |  | 12. Kullanım değeri: / /                       |   |   | 20. Tapu tesviye belgesi veren kurum: YÜREĞİR   |                                   |   | 21. Tapu tesviye belgesi tarihi: 10.04.2015                   |   | 22. Tapu tesviye belgesi no: 4341          |  | 23. Zemin etüdü onay tarihi: / /                   |  |  |  |  |
| Belediye: YÜREĞİR BELEDİYESİ   |  |                       | 6. Ek bina: <input type="checkbox"/>  |  |  | 13. Fesatlik: <input type="checkbox"/>         |   |   | 23. CED raporu onay tarihi: 24.04.2015  |                                   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /                      |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /     |  | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 03.02.2016         |  |  |  |  |
| Mahalle: YAKAPINAR   |  |                       | 7. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>   |  |  | 14. Mekansal tesviye: <input type="checkbox"/> |   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /  |                                   |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /                        |   | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /        |  | 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /                |  |  |  |  |
| Meydan/bulvar/sokak/soyuk/küme adı: D-400 KARAYOLU BULVARI   |  |                       | 8. İave: <input type="checkbox"/>   |  |  | 15. Elektrik tesviti: <input type="checkbox"/> |   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /  |                                   |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /                        |   | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /        |  | 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /                |  |  |  |  |
| Cadde/Sokak tanımlı kodu: 57.01  |  |                       | 9. Geçici: <input type="checkbox"/>   |  |  | 16. İsmi değışikliğı: <input type="checkbox"/> |   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /  |                                   |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /                        |   | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /        |  | 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /                |  |  |  |  |
| Site adı: /  |  |                       | 10. Tabiiyat: <input type="checkbox"/>  |  |  | 17. İstinat duvarı: <input type="checkbox"/>   |   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /  |                                   |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /                        |   | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /        |  | 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /                |  |  |  |  |
| 3. Pafta No: /   |  |                       | 11. Dolgu: <input type="checkbox"/>   |  |  | 18. Bahçe duvarı: <input type="checkbox"/>     |   |   | 24. Planlanan imzale başlama tarihi: / /  |                                   |   | 25. Planlanan imzale bitme tarihi: / /                        |   | 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /        |  | 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /                |  |  |  |  |
| 4. Ada No: 156   |  |                       | 5. Parsel No: 2   |  |  | 6. Blok No: /                                  |   |   | 7. Bağlı bina bölüm no: /   |                                   |   | 8. Bağımsız bölüm no: /                                       |   | 9. Bağımsız bölüm no: /                    |  | 10. Bağımsız bölüm no: /                           |  |  |  |  |
| Yapı Sahibinin   |  |                       | Yapı Mütahhidinin   |  |  |  |   |   | Şantiye Şefinin   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, ÖZEL DURMUŞ DÖVEN, REYSAS YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞTİ. 11188116470 |  |                       | 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, MAHABUT MALAKAMAK, ZM PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 34786380244 |  |  |  |   |   | 42. Adı soyadı ünvanı, ERCAN ZEKI YANIK, MAKİNA MÜHENDİSİ   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Abdurrahman Gazı Mah. Bahçelı sokak No: 31/1 K.1 TEPE/İSTANBUL   |  |                       | 33. Oda sicil no, 800415  |  |  |  |   |   | 43. TC kimlik no, 31148681764   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Web: www.reysas.com.tr   |  |                       | 34. Bağımsız bölümün vergi dairesi adı, BAHÇELI SOKAKI SULTANBEYLİ Vergi No: 7350648442   |  |  |  |   |   | 44. Oda sicil no, 24088   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 30. Adres, ABDURRAHMANGAZI MAH. GÜLLERLUZ CAD. NO: 10 SANCAKTEPE/İSTANBUL                                |  |                       | 36. Sigorta sicil no, /   |  |  |  |   |   | 45. Sigorta sicil no, /   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 31. İmza, /  |  |                       | 37. Sözleşme tarihi, 13.04.2015   |  |  |  |   |   | 46. Sözleşme tarihi, 13.04.2015   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 32. Adres, ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10A İÇ KAPU NO: 41 ATASEHR/İSTANBUL                   |  |                       | 38. Sözleşme no, /  |  |  |  |   |   | 47. Sözleşme no, /  |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 33. İmza, /  |  |                       | 39. Yapı mütahhidi yetki belge no, 003431157864731  |  |  |  |   |   | 48. Adres, CUMHURİYET MAH. PROF. DR. KEMAL DAL (GÜVEN YAPI KOOP SİTESİ) D.BLOK NO: 30 İÇ KAPU NO: 21 CEYHAN / ADANA |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler  |  |                       | Yapı İle İlgili Özellikler  |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar                                   |  |                       | 51. Bağımsız bölüm sayısı: 1  |  | 52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 2816      |  | 53. Benzer yapı sayısı: 1                     |   | 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1   |                                   | 55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: /             |   | 56. Yapıda taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |  | 57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |  |  |  |  |  |
| 1220 - Ofis ve İkyen   |  |                       | 58. Toplam yapı sayısı: 1   |  | 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1        |  | 60. Toplam konut birim(daire) sayısı: /       |   | 61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2816   |                                   | 62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |   | 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1       |  | 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: /      |  |  |  |  |  |
| 65. Yapının toplam kat sayısı: /   |  |                       | 66. İlave kat sayısı: /   |  | 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): / |  | 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): /    |   | 69. Yapının toplam yüksekliği(m): /   |                                   | 70. İlave kat yüksekliği(m): /                      |   | 71. Yapının sınıfı: C                         |  | 72. Yapının grubu: /                         |  |  |  |  |  |
| 73. 1 m <sup>2</sup> mahiyet (TL): 430   |  |                       | 74. Yapının mahiyeti (TL): 1210880  |  | 75. Yapının ana değeri (TL): /             |  | 76. Azık dahil yapının maliyeti (TL): 1210880 |   | 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 1210880   |                                   | 78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): /         |   | 79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): /   |  | 80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): /  |  |  |  |  |  |
| Yapının Teknik Özellikleri   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 76. İstima Sistemi   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. Merkezi ısıtma kaliner: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 2. Bina tipi kaliner: <input type="checkbox"/> |  |  |   | 3. Kiri kaliner: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 4. Soha kaliner: <input type="checkbox"/>                     |   |  |  | 5. Doğal gaz sohb: <input type="checkbox"/>        |  |  |  |  |
| 6. Klima: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 7. Doğıalgaz: <input type="checkbox"/>         |  |  |   | 8. Elektrik: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 9. Haberteyme: <input type="checkbox"/>                       |   |  |  | 10. Pie su: <input type="checkbox"/>               |  |  |  |  |
| 11. Temiz su: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 12. Soğbten su: <input type="checkbox"/>       |  |  |   | 13. Güneş kolektörb: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 14. Kombi: <input type="checkbox"/>                           |   |  |  | 15. Müytenek: <input type="checkbox"/>             |  |  |  |  |
| 16. 7. Termal: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 17. 8. Rüzgar: <input type="checkbox"/>        |  |  |   | 18. 9. Güneş Enerjisi: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 19. 10. Kanalizasyon: <input type="checkbox"/>                |   |  |  | 20. 2. Fosseptik: <input type="checkbox"/>         |  |  |  |  |
| 21. 1. Aıntra: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 22. 2. Baz istasyonu: <input type="checkbox"/> |  |  |   | 23. 3. Doğıalgaz: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 24. 4. Elektrik: <input type="checkbox"/>                     |   |  |  | 25. 5. Kapıcı dairesi: <input type="checkbox"/>    |  |  |  |  |
| 26. 6. Kömürük: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 27. 7. Ortak depo: <input type="checkbox"/>    |  |  |   | 28. 8. Sığınak: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 29. 9. Su deposu: <input type="checkbox"/>                    |   |  |  | 30. 10. Yangın merdiveni: <input type="checkbox"/> |  |  |  |  |
| 31. 11. Yangın tesviti: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 32. 12. /: <input type="checkbox"/>            |  |  |   | 33. 13. /: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 34. 14. /: <input type="checkbox"/>                           |   |  |  | 35. 15. /: <input type="checkbox"/>                |  |  |  |  |
| 85. Ortak Kullanım Alanları  |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. Asansör: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 2. Belgü kulübesi: <input type="checkbox"/>    |  |  |   | 3. Açık otopark: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 4. Kapalı otopark: <input type="checkbox"/>                   |   |  |  | 5. Kapıcı dairesi: <input type="checkbox"/>        |  |  |  |  |
| 6. Kömürük: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 7. Ortak depo: <input type="checkbox"/>        |  |  |   | 8. Sığınak: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 9. Su deposu: <input type="checkbox"/>                        |   |  |  | 10. Yangın merdiveni: <input type="checkbox"/>     |  |  |  |  |
| 11. Yangın tesviti: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 12. /: <input type="checkbox"/>                |  |  |   | 13. /: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 14. /: <input type="checkbox"/>                               |   |  |  | 15. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 86. Yapının Taşıyıcı Sistemi   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. İskelet (Karkas): <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 2. Yığına (Kağır): <input type="checkbox"/>    |  |  |   | 3. Prefabrik: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 4. Yarı prefabrik: <input type="checkbox"/>                   |   |  |  | 5. Karma: <input type="checkbox"/>                 |  |  |  |  |
| 6. /: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 7. /: <input type="checkbox"/>                 |  |  |   | 8. /: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 9. /: <input type="checkbox"/>                                |   |  |  | 10. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 11. /: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 12. /: <input type="checkbox"/>                |  |  |   | 13. /: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 14. /: <input type="checkbox"/>                               |   |  |  | 15. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 87. Diğer Dolgu Maddesi Cinsi  |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. Bröket: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 2. Tuğla: <input type="checkbox"/>             |  |  |   | 3. Tağ: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 4. Ahşap: <input type="checkbox"/>                            |   |  |  | 5. Gazbeton: <input type="checkbox"/>              |  |  |  |  |
| 6. /: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 7. /: <input type="checkbox"/>                 |  |  |   | 8. /: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 9. /: <input type="checkbox"/>                                |   |  |  | 10. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 11. /: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 12. /: <input type="checkbox"/>                |  |  |   | 13. /: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 14. /: <input type="checkbox"/>                               |   |  |  | 15. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 88. Döşeme   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. Plak Kiriğ: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 2. Mantar döşeme: <input type="checkbox"/>     |  |  |   | 3. Asmalıen: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 4. Ahşap: <input type="checkbox"/>                            |   |  |  | 5. Hazır yapı elemanı: <input type="checkbox"/>    |  |  |  |  |
| 6. /: <input type="checkbox"/>   |  |                       |   | 7. /: <input type="checkbox"/>                 |  |  |   | 8. /: <input type="checkbox"/>  |   |                                   |   | 9. /: <input type="checkbox"/>                                |   |  |  | 10. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| 11. /: <input type="checkbox"/>  |  |                       |   | 12. /: <input type="checkbox"/>                |  |  |   | 13. /: <input type="checkbox"/>   |   |                                   |   | 14. /: <input type="checkbox"/>                               |   |  |  | 15. /: <input type="checkbox"/>                    |  |  |  |  |
| Yapı Projeleri   |  |                       |   |  |  |  |   |   |   |                                   |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 89. Onay tarihi:   |  | 90. Adı soyadı:       |   | 91. TC kimlik no:                              |  | 92. Oda sicil no:                              |   | 93. Adresi:   |   | 94. İmza:                         |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 08.04.2015   |  | NECİP FAZİL CENGİL    |   | 41173138794                                    |  | 39695  |   | DEMALPAŞA MAH. ORDU CAD. BARIŞ APT. SİTESİ B BLOK NO: 80 İÇ KAPU NO: 61 SEYHAN / ADANA          |   | /                                 |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 26.03.2015   |  | ÖZGÜR ERDOĞAN         |   | 20960566844                                    |  | 85496  |   | İNCİRLİK CUMHURİYET MAH. İNCİRLİK BUL. KAM BETON BLOK NO: 86 İÇ KAPU NO: 201 YÜREĞİR / ADANA    |   | /                                 |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| Eklemler   |  | YUSUF TEKATLI         |   | 23458859814                                    |  | 57202  |   | HUZUREVLERİ MAH. İSMET ATLI BUL. GÜLTENKİN SİTESİ B BLOK NO: 21 İÇ KAPU NO: 12 ÇUKUROVA / ADANA |   | /                                 |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 29.04.2015   |  | AHMET TURAN DORTDEMİR |   | 13129324780                                    |  | 28558  |   | KURTULUŞ MAH. 64008 SK. UŞGULOĞLU APT. SİTESİ NO: 5 İÇ KAPU NO: 04 SEYHAN / ADANA               |   | /                                 |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| / /  |  | / /                   |   | / /  |  | / /  |   | / /   |   | / /                               |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| / /  |  | / /                   |   | / /  |  | / /  |   | / /   |   | / /                               |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |
| / /  |  | / /                   |   | / /  |  | / /  |   | / /   |   | / /                               |   |   |   |  |  |  |  |  |  |  |

### 6.8. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

#### Depo 1

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

11 Belgelenen yapı adı: Depo  
12 Belgelenen yapı tarihi: 20.04.2019

13 Kat sayısı: 1  
14 Kat yüksekliği: 3.5 m  
15 Kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
16 Kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
17 Kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
18 Kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
19 Kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
20 Kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>

**Yapı Müteahhidinin**  
21 Müteahhinin adı: ALI MURAT SAĞBAŞ  
22 Müteahhinin adresi: ...  
23 Müteahhinin telefon numarası: ...  
24 Müteahhinin e-posta adresi: ...  
25 Müteahhinin imzası: [İmza]

**Santiye Şefinin**  
26 Şefin adı: ...  
27 Şefin adresi: ...  
28 Şefin telefon numarası: ...  
29 Şefin e-posta adresi: ...  
30 Şefin imzası: [İmza]

**Yapı ile İlgili Özellikler**  
31 Yapı türü: Depo  
32 Yapı yüksekliği: 3.5 m  
33 Yapı alanı: 100 m<sup>2</sup>  
34 Yapı yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
35 Yapı kat sayısı: 1  
36 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
37 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
38 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
39 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>

**Diğer Özellikler**  
40 Yapı türü: Depo  
41 Yapı yüksekliği: 3.5 m  
42 Yapı alanı: 100 m<sup>2</sup>  
43 Yapı yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
44 Yapı kat sayısı: 1  
45 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
46 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
47 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
48 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>

**Yapı Kullanma İzin Belgesinin**  
49 Yapı türü: Depo  
50 Yapı yüksekliği: 3.5 m  
51 Yapı alanı: 100 m<sup>2</sup>  
52 Yapı yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
53 Yapı kat sayısı: 1  
54 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
55 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
56 Yapı kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
57 Yapı kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>

**Konut ile İlgili Özellikler**  
58 Konut türü: Depo  
59 Konut yüksekliği: 3.5 m  
60 Konut alanı: 100 m<sup>2</sup>  
61 Konut yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
62 Konut kat sayısı: 1  
63 Konut kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
64 Konut kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>  
65 Konut kat alanı: 100 m<sup>2</sup>  
66 Konut kat yükü: 100 kg/m<sup>2</sup>



Depo 2

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ   |  |  |  |  |   |   |  |   |   | 106425176                                |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|---|---|--|---|---|--|------------------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|---|---|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------|--|--|---|--|--|--|--|--|
| 1. Belgeyi veren kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ   |  |  |  |  | 9. Belgenin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni  |   |  |   |   | 10. Belgenin onay tarihi: 24.11.2015     | 11. Belge no: 276            |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 2. Belge verilen yapının adresi:<br>İl: ADANA İlçe: YÜREĞİR<br>Bucak: ..... Köy: .....<br>Belediye: YÜREĞİR BELEDİYESİ<br>Mahalle: YAKAPINAR Mahalle tanımlı kodu: 4<br>Meydan bulvar, cadde, sokak, köşe adı: D-400 KARAYOLU BULVARI<br>Cadde/Sokak tanımlı kodu: 57.01 Diğ. kapı no: 152<br>Site adı: ..... Mevki adı: ..... |  |  |  |  | 2. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat izavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Gölplendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsm değiştirilme <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. .... |   |  |   |   | 13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.09.2009  | 14. İlk yapı ruhsatı no: 243 | 15. Son yapı ruhsatı tarihi: .....  | 16. Son yapı ruhsatı no: ..... | 17. Yenileme ruhsatı tarihi: ..... |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 3. Parça No: .....   |  | 4. Ada No: 156   |  | 5. Parsel No: 2  |   | 6. Blok No: .....                       |  | 23. Zemin etüdü onay tarihi: 17.04.2015   |   | 24. CEO raporu onay tarihi: 24.04.2015   |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 7. Kısmi kullanım için belge verilen bağımsız bölüm no: .....  |  | 8. Dahil önce kısmi kullanım izin alanı bağımsız bölüm no: YÜREĞİR |  | 25. Tapu tesvil belgesi tarihi: 10.04.2015   |   | 26. Tapu tesvil belgesi no: 4241        |  | 27. Tapu tesvil belgesi veren kurum: YÜREĞİR  |   | 28. Parselasyon planı onay tarihi: ..... |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 29. Parselin kullanım amacı: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI  |  |  |  |  | 30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 23095  |   |  |   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| Yapı Sahibinin   |  |  | Yapı Müteahhidinin   |  |   |   |  | Şantiye Şefinin   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 31. Adı, soyadı, unvanı, T.C kimlik no<br>DURMUS ÖVEN, REYŞAŞ YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞTİ. 11688115470  |  |  | 36. Adı, soyadı, unvanı, T.C kimlik no<br>MAHMUT MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3470828244 |  |   |   |  | 46. Adı, soyadı, unvanı<br>ERCAN ZEKİ YANIK, MAK.MÜH.   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>SULTANBEYLÜ  |  |  | 37. Oda sicil no<br>800415   |  |   |   |  | 47. T.C kimlik no<br>31148491764  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 33. Vergi kimlik no: .....   |  |  | 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>UMRANIYE   |  |   |   |  | 48. Oda sicil no<br>24088   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 34. Adres<br>ABDURRAHMANGAZİ MAH. GÜLERYUZ CAD. NO: 10 SANCANTEPE / İSTANBUL   |  |  | 35. İmza<br><i>[Signature]</i>   |  |   |   |  | 49. Sigorta sicil no: 000415  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 39. Sicile adres adres<br>ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 İÇ KAPANI T. ATAŞEHİR / İSTANBUL  |  |  | 40. Sigorta sicil no: 000415   |  |   |   |  | 50. Sigorteleme tarihi: 13.04.2015  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 41. Sözleşme tarihi: 24.11.2000  |  |  | 42. Sözleşme no: 0010715470  |  |   |   |  | 51. Sözleşme no: .....  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 43. Sicile adres adres<br>ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 İÇ KAPANI T. ATAŞEHİR / İSTANBUL  |  |  | 44. Sicile adres adres<br>ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 İÇ KAPANI T. ATAŞEHİR / İSTANBUL  |  |   |   |  | 52. Adres<br>CUMHURİYET MAH. PRF. DR. KEMAL DAL SK. İSUGUVEN YAPI KOOP. SİTESİ D-BLOK NO: 5D İÇ KAPANI NO: 21 CEYHAN / ADANA  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 53. İmza<br><i>[Signature]</i>   |  |  | 54. İmza<br><i>[Signature]</i>   |  |   |   |  | 55. İmza<br><i>[Signature]</i>  |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler   |  |  | Yapı İle İlgili Özellikler   |  |   |   |  |   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İleri  |  |  | 55. Bağımsız bölüm sayısı: 1   |  |   | 56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 2816   |  |   | 57. Benzer yapı sayısı: 1                     |  |                              | 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1   |                                |                                    | 59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1 |   |  | 60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |  |  | 61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 62. Toplam yapı sayısı: 1  |  |  | 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1  |  |   | 64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1 |  |   | 65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 2816 |  |                              | 66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 2816   |                                |                                    | 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 |   |  | 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1        |  |  | 69. Yapının toplam kat sayısı: 1             |  |  | 70. İlave kat sayısı: .....           |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6   |  |  | 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 6   |  |   | 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 6     |  |   | 74. İlave kat yüksekliği(m): .....            |  |                              | 75. Yapının sınıfı: II  |                                |                                    | 76. Yapının grubu: C                    |   |  | 77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 430         |  |  | 78. Yapının maliyeti (TL): 1210880           |  |  | 79. Yapının arsa değeri (TL): 1210880 |  |  | 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1210880 |  |  | 81. Form düzenlenen kısmi maliyeti (TL): 1210880 |  |  |
| Yapının Teknik Özellikleri   |  |  |  |  |   |   |  |   |   |  |                              |   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 82. Isıtma Sistemi   |  |  |  | 86. Tesisatlar   |   |   |  | 89. Ortak Kullanım Alanları   |   |  |                              | 90. Yapının Tasıyıcı Sistemi  |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ....                               |  |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. .... |   |   |  | <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 12. ....  |   |  |                              | <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ....   |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi  |  |  |  | 84. Sıcak Su Temin Çekli   |   |   |  | 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi  |   |  |                              | 91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi   |                                |                                    |   | 92. Döşeme  |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Kâh yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ....  |  |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısırlere <input type="checkbox"/> 6. ....  |   |   |  | <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kâh Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. GÜNEŞ ENERJİSİ  |   |  |                              | <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. .... |                                |                                    |   | <input type="checkbox"/> 1. Plak kırıng <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. .... |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 88. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik  |  |  |  | 87. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik   |   |   |  | 93. Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır. |   |  |                              | 94. Yapının biten kısımları için verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin  |                                |                                    |   | Konut İle İlgili Özellikler   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 93. Belge tarihi: 22.04.2010   |  |  |  | 94. Belge no: 169  |   |   |  | 95. Blok no: .....  |   |  |                              | 96. Bağımsız bölüm no: 1  |                                |                                    |   | 97. Konutun salon dahil oda sayısı:   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |
| 98. Daire sayısı: 0  |  |  |  | 99. Parke olan daire sayısı: 0   |   |   |  | 100. Bir dairenin yüzölçümü: 0  |   |  |                              | TOPLAM  |                                |                                    |   |   |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |   |  |  |  |  |  |



## 6.9. 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



## 6.10. 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