



**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	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600071
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana
Taşınmazın Kullanım Durumu	İdari Bina + Hizmet Binası ve Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 Ada, 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Kısmen İmar Yolu
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 18.854.000.- TL KDV Dahil: 22.247.720.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/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 taşınmazın parseli geometrik olarak uzun-ince dikdörtgenimsi yamuk biçimli, topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. 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)	28.810,33
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).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 22.050.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2016 – 27662).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “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 bölümün “imar yolu (~ 1.205 m²)” olarak kesileceği anlaşılmaktadır.

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

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 belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

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

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

Binaların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A / 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1 - 1 - 2
Yapı İnşaat Alanı	: 3.544 m ² Ruhsatlı + 200 m ² 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. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

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

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın, niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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,
- Lojistik merkezlerine yakın olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

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

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (Saymax Gayrimenkul / 506 – 148 02 02):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1 km m güneybatısında ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı’nın kuş uçuşu yaklaşık 1 km güneyindeki Nakliyeciler Sitesi yakınında, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 40.000 m² yüzölçümlü arazi 20.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 500.- TL*]
- **Satılık Arazi (Orhan Olgun / 534 – 266 64 48):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 200 m güneybatısında, Turhan Cemal Beriker Bulvarı’nın kuş uçuşu yaklaşık 650 m güneyinde, sokak cepheli, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 700 m² yüzölçümlü arazi 400.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 571.- 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 650 – 750 TL/m²; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı’na cepheli olmayan, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş

arazilerin 550 – 650 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [K.D.K.Ç.A. lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 700.- TL; Sanayi alanı lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 575.- 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 700 TL/m², taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli olmayan, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 550 TL/m², dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [K.D.K.Ç.A. lejantı için metrekare satış fiyatı: 700.- TL; Sanayi alanı lejantı için metrekare satış fiyatı: 550.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda; K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin satışı için ise 550 – 600 TL/ m², sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin satışı için 650 – 700 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu parselin imar uygulaması sonrasında K.D.K.Ç.A. lejantlı (14.190 m²) olacak bölümünün 690.- TL/m², sanayi alanı (13.415 m²) lejantlı olacak bölümünün 570.- TL/m², imar yolunda kalacak bölümünün 0.- TL ve ortalama arazi metrekare değerinin yaklaşık 600.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (28.810 m² x 600.- TL) = ~ **17.286.000.-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	29	630	956.970	% 40,00	382.788	574.182
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	1989	27	460	931.500	% 25,00	232.875	698.625
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	1987	29	118	590.000	% 50,00	295.000	295.000
						2.478.470		910.663	1.567.807

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 17.286.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.568.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **18.854.000.- 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:

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

3.5.3.2. 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 Depo (Planet Emlak / 532 426 23 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nın yaklaşık 100 m güneyinde, 600 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki 600 m² kapalı alanlı depo aylık 2.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 4,17.- TL]

- **Kiralık Arsa (YSF Gayrimenkul / 532 - 471 13 38):** Taşınmazın yaklaşık 100 m kuzeyinde, Adana - Mersin Karayolu'na cepheli, 2.000 m2 yüzölçümlü arsa uzun süredir aylık 5.000 TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 2,00.- TL]*
- **Kiralanmış Arsa (YSF Gayrimenkul / 532 - 471 13 38):** Taşınmaza yaklaşık 1 km uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cepheli, TEMSA karşı, 9.200 m2 yüzölçümlü arsa aylık 12.500.- TL'den kiralanmıştır. *[Metrekare kira fiyatı: 1,36.- TL]*
- **Kiralık Arsa (YSF Gayrimenkul / 532 - 471 13 38):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan dükkan + mağaza nitelikli yapılara benzer nitelikli yapıların aylık kiralalarının 6 – 8 TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare kira fiyatı: 7,00.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depo ve işyerleri için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının; Adana – Mersin Karayolu'na cepheli bulunanlar için 6 – 8 TL, Adana – Mersin Karayolu'na cepheli bulunmayanlar için 3 – 5 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 7,00.- TL ve öteki binalar için 4,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu;

- **Dükkan + mağaza (*depo*)** için yıllık kira değeri; $(2.025 \text{ m}^2 \times 7,00.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 170.000.- \text{ TL};$
- **Öteki binalar** için yıllık kira değeri; $(1.519.- \text{ TL} \times 4,00.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 73.000.- \text{ TL};$
- **Toplam; 243.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters 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 : ~ % 8,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

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 **624.000.- 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 Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		243.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 40,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	37.760
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	17.286.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	1.568.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		18.854.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 8,32
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 0,83
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 99,17
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		34.620
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.140
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 13,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,09
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,88
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)		37.760
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	342.355
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	621.833
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülünmüş 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	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	630	956.970
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	460	931.500
				1.888.470

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak, 01.04.2015 gün ve REYS-201500018 kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 tarih REYS-201500037 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 17.286.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 18.854.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, 624.000.- 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, **18.854.000.- 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";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası" olup üzerindeki yapılarla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "2 adet

zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

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, 18.854.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 22.247.720.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Fatma Emine TEMEL
SPK Lisans No: 400439



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

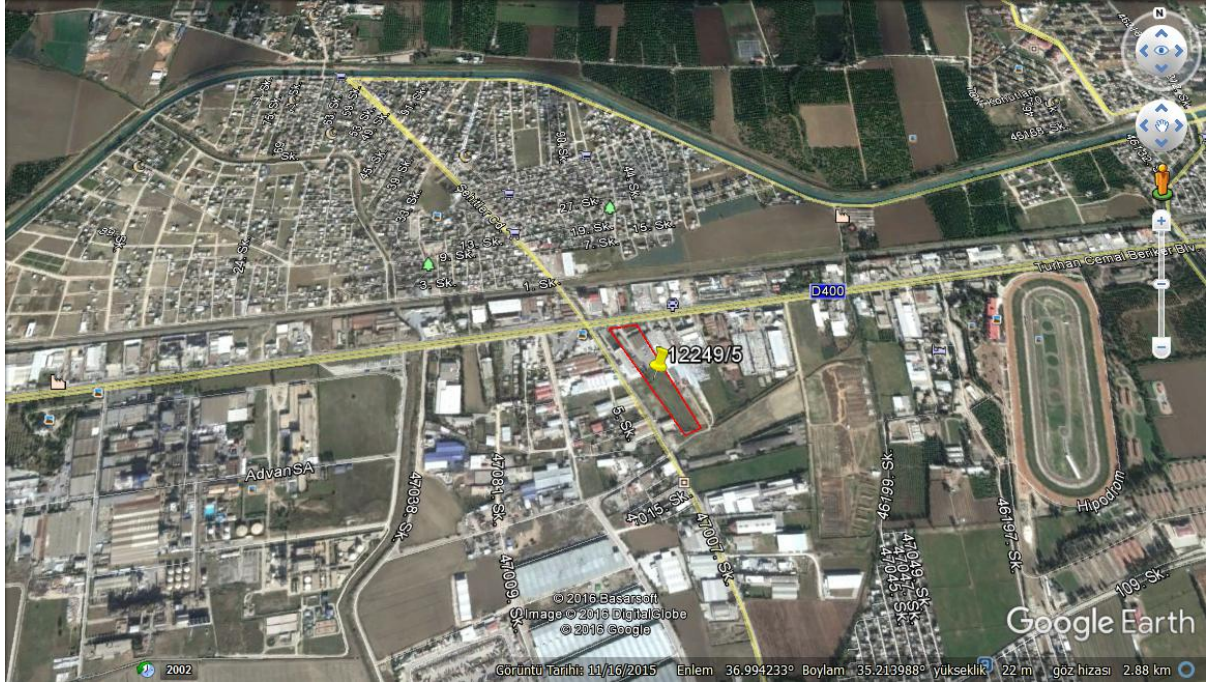


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





Tek Katlı İdari Bina (500 m2)



Dükkan + Mağaza (2.025 m2)





Hizmet Binası + İdari Bina (1.019 m2)



Ruhsatsız Depo (200 m2)



6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 11:09:52	2016-68948	20161206001398	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	49595954	Cilt / 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	
S/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02.05.2011 - 12847	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili - 2.5.2011 - 12847

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	22050000,00	1.0	15.6.2016 - 27662

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Seyhan TM SARI HAMZALI Mahallesi 12249 Ada 5 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.6.2016 - 27662

İli		ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		SEYHAN					
Mahallesi							
Köyü		SARI HAMZALI					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		034-A-05-A	12249	5	ha	m ²	dm ²
						28.810,33 m ²	
2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsa							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planındadır					
	Sınırı	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
		1284	7	672		02/05/2011	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı hakları ile birlikte için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmü ile gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.4. İmar Durumu

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ		ADRES: EMEK TAŞINMAZ DEĞ. ve DAN. A.Ş.		İmar Pafta No 034-A-05-A-2-A	
Gün Sayı : 02.12.2016 21-9335				KADASTRO	
				Pafta	Ada
				17G3	12249
				Parsel	
				5	

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

**K.D.K.Ç.A.
İmarlı Bölüm**

Yola Terk Alanı

**Sanayi Alanı
İmarlı Bölüm**

02.12.2016

İmar Plan Onay Tarihi :	Bina Yüksekliği (en fazla) :
İmar Plan Karar No :	Kat Yüksekliği :
Mahallesi : SARI HAMZALI	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 :
Parselasyon :	

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

Harita Şube Şefi İmar Müdürü Planlama Şube Şefi

02.12.2016

Adana III
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Dosya No. 153

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

Semti	:	
Mahallesi	:	Sevketiye
Sokağı	:	
Yana bina numarası	:	
Faaliyet numarası	:	3
Ada numarası	:	
Faaliyet numarası	:	533
İmar durumu numarası	:	

BÖLÜM III : İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

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

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

BÖLÜM IV : Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman		9. Otul, motel		
3. İşletme, mağaza	2025	10. Lokanta, restoran		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. Depo		12. Atölye		
6. Garaj		13. Karavanserai		
7. Garaj		14. Marjinal		
8. Depo		15. Otul		
9. Garaj		16. Cami		
10. Garaj		17. Kütüphane		
11. Garaj		18. Diğer		
12. Garaj		19. Diğer		
13. Garaj		20. Diğer		
TOPLAM	2025			

NOT: 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tem sayı olarak alınız. Kusurları göstermeyiniz.

BÖLÜM VII : Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kp.
Yerel	1013000	00
Harç	200	00
Ceza		
Toplam	1013200	00

Tukarında yerli (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 33 üncü maddesine göre 18.6.1984 tarih ve 3212/8 sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzalıdır.

Yapı sorumluluğu alanın imzası

Ruhsatnâmeyle doldurucu memurun imzası

Mahsubecinin imzası

Belediye Başkanı M. Dürü imzası

(Bu ruhsat Belediye'de kalacaktır.)

BÖLÜM II : Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi :	B. Yapı sorumlusu :
Ozel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi :	Adı ve Soyadı :
Resmî deire veya kuruluş ise ismi :	Adresi :
Yapı kooperatifi ise, Unvanı :	Unvanı :
Diğer şirket veya kurum ise unvanı :	
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :	
Adı, Soyadı ve Adresi :	

BÖLÜM V : Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılmak için malzemesi cinsini (*)

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

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

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 özelliklerine ve mahallî tayin göre bir (M ²) sınırlı maliyet	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan lüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç)	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.

(**) Kurşunları dikkate almayınız.

22.10.1987 tarih ve 3212/8 sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzalıdır.

19.6.1984

T. C.
Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Çile No. : 133
Sahife No. : 546
Dosya No. :

BÖLÜM I : Yapının Yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi :
Bokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parcel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, Şirketi :
Diğer şirket veya kurum :
İşe Unvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak işe, Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı sorumlusu
Adı ve Soyadı :
Unvanı :
Adresi :

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi

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

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sığınma, iletme		
2. Daire sayım		9. Otul, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, restoran		
4. Dükkan, mağaza		11. Fabrika		
5. Pazar		12. Atölye		
6. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		13. İmalathane		
7. İşyeri		14. Marubehane		
8. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		15. Okul		
9. Depo arduye		16. Cami		
10. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		17. Resmî daire		
11. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		18. İdari bina		
12. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		19. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
13. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		20. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
14. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		21. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
15. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		22. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
16. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		23. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
17. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		24. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
18. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		25. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
19. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		26. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
20. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		27. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
21. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		28. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
22. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		29. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
23. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		30. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
24. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		31. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
25. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		32. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
26. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		33. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
27. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		34. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
28. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		35. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
29. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		36. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
30. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		37. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
31. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		38. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
32. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		39. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
33. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		40. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
34. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		41. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
35. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		42. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
36. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		43. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
37. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		44. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
38. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		45. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
39. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		46. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
40. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		47. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
41. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		48. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
42. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		49. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
43. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		50. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
44. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		51. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
45. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		52. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
46. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		53. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
47. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		54. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
48. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		55. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
49. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		56. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
50. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		57. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
51. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		58. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
52. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		59. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
53. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		60. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
54. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		61. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
55. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		62. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
56. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		63. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
57. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		64. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
58. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		65. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
59. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		66. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
60. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		67. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
61. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		68. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
62. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		69. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
63. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		70. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
64. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		71. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
65. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		72. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
66. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		73. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
67. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		74. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
68. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		75. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
69. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		76. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
70. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		77. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
71. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		78. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
72. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		79. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
73. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		80. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
74. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		81. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
75. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		82. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
76. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		83. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
77. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		84. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
78. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		85. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
79. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		86. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
80. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		87. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
81. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		88. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
82. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		89. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
83. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		90. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
84. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		91. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
85. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		92. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
86. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		93. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
87. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		94. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
88. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		95. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
89. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		96. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
90. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		97. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
91. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		98. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
92. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		99. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		
93. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		100. (İnşaat için tahsis edilmiş alan)		

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanışlılık inşaat malzemesi cinsi (*)

Yapıyıcı sistem

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

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 değeri ve mahalli fiyatlar göre bir (42) - lina tekriri maliyet fiyatı : TL
2) Yapının Belediye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arpa kıymeti hariç) : TL

BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :		
Ceza :		
Toplam :		

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve benzeri harcı, 3237 Sayılı Belediye sayılı mükabizi tahsil edilmiştir.

Yapı sorumluluğu alanın :
Ruhsatnameyi dolduran memurun :
Mühasebecinin :
İmzası :
İmzası :
İmzası :
Bellediye :
Tarih : 22 / 10 / 2024

REYSAŞ ofis

YAPI RUHSATI

ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi		2. Ruhsat tarihi : 5-9-1995		3. Ruhsat numarası : 27/2	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı : 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. İşin türü : Sisiz		12. Yakıt türü : Katı		13. Tapu tescil belgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü	
14. Tapu tescil belgesi tarihi : 19.6.1995		15. Tapu tescil belgesi no. : 1694		16. YAPI SAHİBİNİN	
17. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi		18. Adı Soyadı / Ünvanı : YAPI MÜTEAHHİDİNİN		19. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi	
20. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi		21. Kurum Sicil numarası : -		22. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi : -		24. Vergi dairesi sicil no. : 730000616		25. Bağlı olduğu vergi dairesi : -	
26. Vergi dairesi sicil no. : -		27. Adresi : Abdinpasa cad. Kuratpeli Apt. kat-3 10-16 Adana		28. Adresi : Abdinpasa cad. Kuratpeli Apt. kat-3 10-16 Adana	
29. Yapının her bir ünitesinin kullanım maksadı :	30. Ünite Sayısı :	31. Yüz ölçümü :	32. Yıl sonu yeri içinde kat sayısı :	33. Yıl sonu yeri dışında kat sayısı :	34. Toplam kat sayısı :
Yönetim binası	1	500			
TOPLAM	1	500			
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 :	42. Yığma yapının cinsi :				
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (T.U.S)		
43. İmar Proje : 15.8.1995			49. Adı soyadı : Salih Çelik - Nihat Çay		
44. Statik Proje : 15.8.1995			50. Adresi : Abdinpasa cad Kuratpeli Apt Adana		
45. Tesisat Projeleri : 15.8.1995 - 15.8.1995			51. Taahhüdü : 28.8.1995 - 46415		
46. Dolgu toplamı :	47. Kazı toplamı :	48. Harice çıkacak kazı toplamı :	52. Kurum sicil no. : -	53. Oda sicil no. : -	
49. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer :			54. İmzası : 23 MAR 2018		
RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti :	56. Makbuz tarihi :	57. Makbuz No. :	58. Tutar TL :	59. Açıklama :	60. Etopark harcı :
Yol - Kanal harcı	24895	1432752	70.000	Panamı / İskan	Yatık Komisyon
Bina inşaat harcı	24895	1432752	6000.000	ald	Yatık Komisyon
Ceza				19.12.95 - 34/7	Yatık Komisyon
Toplam :			6020.000		
3194 Sayılı İmar Kanunun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası :		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası :		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür :	
Seyhan		T.C.		Adana	

(Bu nüsha Belediye'de kalacaktır.)

6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 2
Sayfa No. : 26

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

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

Yapı ve parsel No. : 533

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

a) Yapı kullanma izin kağıdı : 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 kağıtları varsa :
Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 19.6.1324 4/5
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²
1- Daire apartmanı		8- Sinema tiyatrosu	
2- Daire apartmanı		9- Otobüs terminali	
3- Apartman		10- Lokanta pastanesi	
4- Apartman		11- Fabrika	
5- Apartman		12- Atolye	
6- Apartman		13- İmalathane	
7- Apartman		14- Mülhane	
8- Apartman		15- Ofis	
9- Apartman		16- Atolye	
10- Apartman		17- Atolye	
11- Apartman		18- Atolye	
12- Apartman		19- Atolye	
13- Apartman		20- Atolye	
14- Apartman		21- Atolye	
15- Apartman		22- Atolye	
16- Apartman		23- Atolye	
17- Apartman		24- Atolye	
18- Apartman		25- Atolye	
19- Apartman		26- Atolye	
20- Apartman		27- Atolye	
21- Apartman		28- Atolye	
22- Apartman		29- Atolye	
23- Apartman		30- Atolye	

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

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ İskele ☒
Cinsi :
Cinsi : betonarme
Dolgu malzemesi cinsi : tuğla

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

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : 19.6.1324
Yapının bittiği tarih : 21.2.1326

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (para birimi) : 1.500.000
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapı malzemesi :
Yapı malzemesi kullanılarak yapılan yapı :

Bölüm : VIII — Karşılıklı Taahhütler
B) Daire ile ilgili taahhütler

Sıra No	İşlem	Tarih	İmza
1	Ölçü		
2	...		
3	...		
4	...		
5	...		
6	...		
7	...		
8	...		
9	...		
10	...		
11	...		
12	...		
13	...		
14	...		
15	...		
16	...		
17	...		
18	...		
19	...		
20	...		
21	...		
22	...		
23	...		
24	...		
25	...		
26	...		
27	...		
28	...		
29	...		
30	...		

Belediye Tabii

20.3.1326

Teknik

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sahife No. : 18

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : Adana Belediyesi
(Adı Soyadı veya Unvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 22.01.2010
Veya ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M ²	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M ²
1- Daire		6- Daire	
2- Daire		7- Daire	
3- Daire		8- Daire	
4- Daire		9- Daire	
5- Daire		10- Daire	
11- Daire		12- Daire	
13- Daire		14- Daire	
15- Daire		16- Daire	
17- Daire		18- Daire	
19- Daire		20- Daire	
TOPLAM	344		

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

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

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 22.01.2010
Yapının bittiği tarih : 22.01.2010

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 22.01.2010 TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhiden yapılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

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

DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ

OLAN	OLAN	OLAN	TOPLAM
Mutfak			
Banyo			
Held			
Parke döşeme			

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

Tarih : 22.01.2010 Cilt : 4 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Adana İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilave-kısımları) için «Yapı kullanma izin kağıdı» verilir.

Belediye Başkanı : Adana Belediyesi
Tasdik : Adana Belediyesi
Belediye İmar Kontrol : Adana Belediyesi
Tasdik : Adana Belediyesi
Tarih : 22.01.2010 Sayı : 198
Teknisyen : Adana Belediyesi

T. KATU YONGIM BINALI ① KENGAS OFIS

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 19

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce köpekteki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Adresi : ...
Yapı parsel No. : ...

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 yapı kullanma izin kağıtları varsa Tarihleri : ...
Cilt No. : ...
Sayfa No. : ...

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

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

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)
1. Şişme Mıstır		18. Asma Daire	
2. Otel Mutfak		19. Asma Daire	
3. Lokanta Mutfak		20. Asma Daire	
4. Fabrika		21. Asma Daire	
5. Atölye		22. Asma Daire	
6. İmalathane		23. Asma Daire	
7. Mutfak		24. Asma Daire	
8. Otul		25. Asma Daire	
9. Cami		26. Asma Daire	
10. Resmi daire			
11. ...			
12. ...			
13. ...			
14. ...			
15. ...			
16. ...			
17. ...			
18. ...			
19. ...			
20. ...			
21. ...			
22. ...			
23. ...			
24. ...			
25. ...			
26. ...			
TOPLAM			

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

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

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : ...
Yapının bittiği tarih : ...

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

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

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

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

DAİRE SAYILARI

Dairenin Özellikleri	Mülk	Yatırım	Ölçüm	Toplam
Mutfak				
Banyo				
Held				
Parke döşeme				

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

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

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Tarih : ...
Tehnikyen

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

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

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 22

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : [Name]
(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 : [Date]
Cilt No. : [Number]
Sayfa No. : [Number]

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

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [Date]
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [Date]

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

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

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

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Cinsi : [Material]
İskele ☐ Cinsi : [Material]
Dolgu maddesi cinsi : [Material]

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

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

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

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

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)	DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ	DAİRE SAYILARI
1. Oda		Mutfak	
2. »		Banyo	
3. »		Held	
4. »		Parke döşeme	
5. »			
6. »			
7. ve +			
TOPLAM			

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

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

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amir

14/04/198
Teknisyen

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 13.12.2006	No : 400439
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatma Emine TEMEL	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefvik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN