



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ADANA - SEYHAN - SARIHAMZALI**

**12249 ADA - 5 PARSEL**

**İDARİ BİNA, HİZMET BİNASI VE DEPO**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS- 201800054
<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>	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	İdari Bina + Hizmet Binası ve Depo
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 20.923.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 24.689.140.- 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, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

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

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

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

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

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

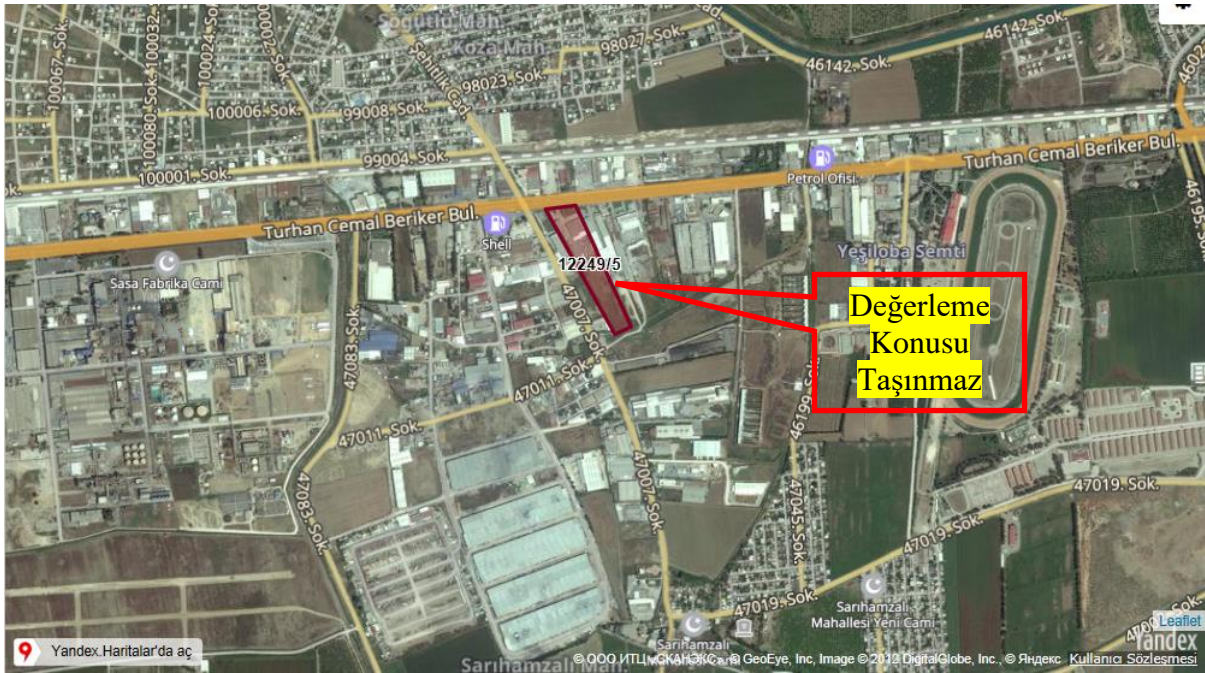
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:537, Seyhan/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 10 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 6,6 km batısında ve Adana – Mersin Karayolu'nun güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak uzun-ince dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. Kuzeydeki Adana - Mersin Karayolu'na (Turhan Cemal Beriker Bulvarı) yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 375 m'dir. Parsel girişi kuzeyden Adana - Mersin Karayolu üzerinde sağlanmaktadır. Üzerinde 4 adet yapı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ile çevrilidir. Koordinatları; “36.99360255, 35.21532611” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	12249 (E: 0)
İlçesi	Seyhan	Parsel No	5 (E: 537)
Mahallesi	Sarıhamzalı	Yüzölçümü (m2)	28.810,33
Köyü	-	Yevmiye No	12847
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	-	Sayfa No	672
Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.05.2011



Niteliği	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

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

#### **Beyanlar Bölümü:**

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

#### **Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

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

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

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu” biçimindedir. Yapılan incelemede parselin imar uygulaması görmediği ve imar uygulaması yapıldığında iki parçaya ayrılacağı, kuzeyde kalan parçanın “K.D.K.Ç.A. (~ 14.190 m<sup>2</sup>)” imarlı ve güneyde kalan parçanın “Sanayi Alanı (~ 13.415 m<sup>2</sup>)” imarlı olacağı ve ortada kalan bölümün “imar yolu (~ 1.205 m<sup>2</sup>)” olarak kesileceği anlaşılmaktadır. Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Birimi’nden alınan bilgiye göre, yukarıda sözü edilen bölünmenin yaratacağı mağduriyeti önlemek amacıyla, Adana Büyükşehir Belediyesi’ne bölünmeye neden olacak imar yolunun açılmaması için öneride bulunulmuş olup söz konusu öneri henüz karara bağlanmamıştır. Önerinin onaylanması durumunda, parselin güneyinde kalan yaklaşık 920 m<sup>2</sup>’lik bir alanın satın alınıp parselle eklenmesi sonrasında yapılacak imar değişikliği ile parselin tümünün imar durumu, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak değiştirileceği bilgisi alınmıştır.

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

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

- Dükkan + Mağaza (2.025 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- İdari Bina (344 m<sup>2</sup>) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.

- Hizmet Binası (360 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Tek Katlı İdari Bina (500 m2) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi

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

Seyhan Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrıık 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;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrıık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A / 2-C
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1 - 1 - 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 3.544 Ruhsatlı + 200 Ruhsatsız
<b>Yaşı</b>	: 31
<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>	: İdari Bina ve Yönetim Binasında Betonarme Ötekilerde Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Betonarme
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir 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, yaklaşık 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, soğuk hava deposu ve depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binaların biri kiraya verilmiş olup geri kalanı boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

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

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

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

## BÖLÜM 3

## DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

### 3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

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

uygulaması görmüş, 55.926 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 40.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 715.- TL]

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu parselin imar uygulaması sonrasında K.D.K.Ç.A. lejantlı (14.190 m<sup>2</sup>) olacak Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli bölümünün 750.- TL/m<sup>2</sup>, sanayi alanı (13.415 m<sup>2</sup>) lejantlı olacak ve Turhan Cemal Bulvarı'na göre ikinci parsel konumunda kalacak bölümünün 620.- TL/m<sup>2</sup>, imar yolunda (1.205 m<sup>2</sup>) kalacak bölümünün 0.- TL ve ortalama arazi metrekare değerinin yaklaşık 660.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (28.810,33 m<sup>2</sup> x 660.- TL) = ~ **19.015.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

**Yapılı Değer:** Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin



Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

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

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

### 3.3. Gelir Yöntemi

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

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu;

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

olarak bulunmuştur.

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

ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 6,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,72

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 8 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **624.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<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]	8
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	298.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 40,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	43.360
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 19.015.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 1.908.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	20.923.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 9,12
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,14
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,86
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	39.406
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	3.954
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 6,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 31,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 5,65
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 6,72</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)	43.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	315.456
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>623.969</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)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	800	1.215.200
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	578	1.170.450
				<b>2.385.650</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, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi (depolama) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındaız.

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

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

#### 4.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı gibi olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### 4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır”;
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

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

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin



maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **20.923.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

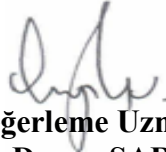
### 5.3. Sonuç Değer

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

**KDV hariç, 20.923.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 24.689.140.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**Müştak Duran SARIOĞLU**  
SPK Lisans No: 406396



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



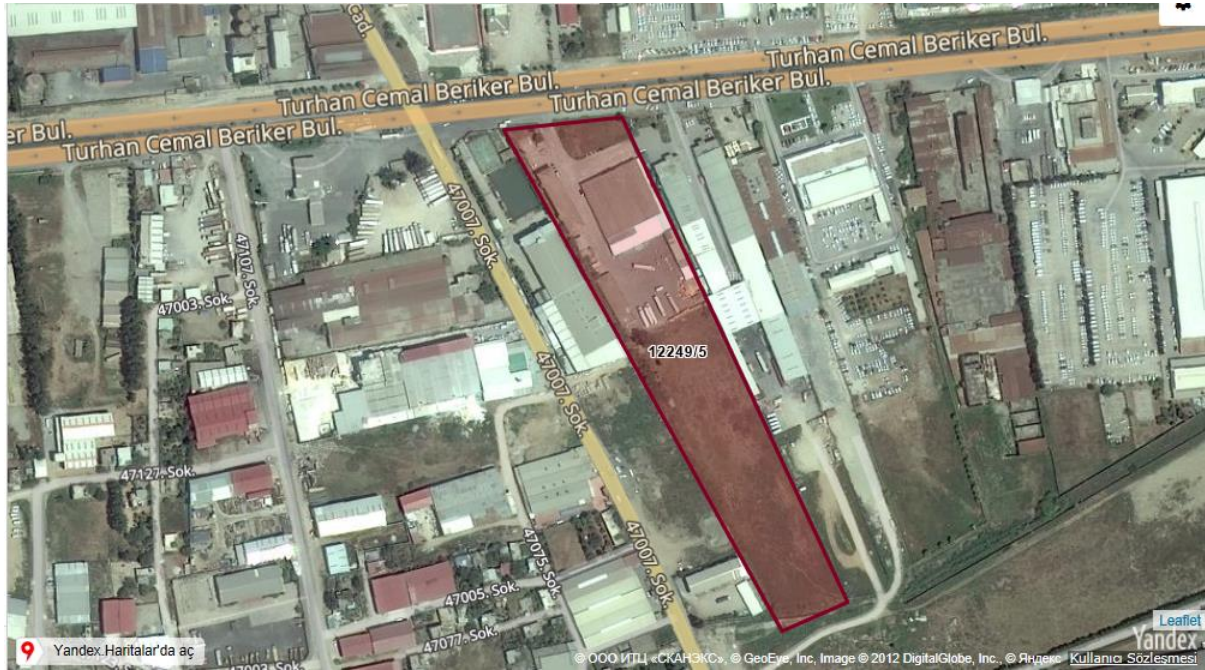
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar





Dükkan + Mağaza (~ 2.025 m2)









Hizmet Binası + İdari Bina (~ 1.019 m2)



Tek Katlı İdari Bina (~ 500 m2)



Ruhsatsız Depo Alanı (~ 200 m2)



## 6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	12249/5
Taşınmaz ID:	49595954	Yüzölçüm (m2):	28810.33
İl/İlçe	ADANA/SEYHAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsazi
Kurum Adı:	Seyhan TM		
Mahalle/Köy Adı:	SARI HANGALI M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	7/672		
Kayıt Durum:	Aktif		

## TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ



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

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) ANEBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	22050000.00TL	YILLIK %37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Seyhan TM 15/06/2016 - 27662	Yok



İli		ADANA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi		SEYHAN					
Mahallesi							
Köyü		SARI HAMZALI					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		O34-A-05-A	12249	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası					
Niteliği		Planındadır					
Sınırı		Zemin Sistem No : 49595954					
Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden. 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.		Yevmiye SİSİMAZ Siciline Uygundur. Tapu Müdürü 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

## 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

Rüya MAZMANO  
İmar Durumunu Çizici  
Harita Kadastro Teknikeri  
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 yurürlükteki 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  
Y. İDİZ KEMAL  
Harita Kadastro Teknikeri



6.5. Yapı Ruhsatları

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Adana İli  
Merkez İlçesi  
Adana Belediyesi

Deşya No. 153

**BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)**

İsmi :  
Mhhallesi :  
Köyü :  
Yarı bina numarası :  
Pafta numarası : 3  
Ada numarası :  
Parşel numarası : 533  
Harita durumu numarası :

**BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

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

**BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı**

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 kullanım amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	KOD
1. Ev		8. Stüdyo, ofis		
2. Apartman		9. Ofis, motel		
3. İşhanı, mağaza	2025	10. Lokanta, restoran		
4. Pansiyon		11. Fabrika		
5. İşhanı (işletim için)		12. Atölye		
6. Depo		13. İmalathane		
7. Diğer		14. Marabuta		
8. Diğer		15. Okul		
9. Diğer		16. Cami		
10. Diğer		17. Kurum binası		
11. Diğer		18. Diğer		
12. Diğer		19. Diğer		
13. Diğer		20. Diğer		
TOPLAM		2025		

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

Taşıyıcı sistem :		KOD
a) İskelet <input checked="" type="checkbox"/>	b) Yığma <input type="checkbox"/>	
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi	
1. Çelik <input type="checkbox"/>	1. Briket <input type="checkbox"/>	
2. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>	
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>	
4. Diğer <input type="checkbox"/>	4. Kerpiç <input type="checkbox"/>	
İskeletin taşıdığı malzeme cinsi	5. Diğer <input type="checkbox"/>	
1. Sağ, çelik levha <input type="checkbox"/>		
2. Beton blok <input type="checkbox"/>		
3. Briket <input type="checkbox"/>		
4. Tuğla <input checked="" type="checkbox"/>		
5. Ahşap <input type="checkbox"/>		
6. Taş <input type="checkbox"/>		
7. Kerpiç <input type="checkbox"/>		
8. Diğer <input type="checkbox"/>		

**BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

Toplam kat sayısı :		KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı <input checked="" type="checkbox"/> Yol seviyesinin altındaki kat sayısı <input type="checkbox"/>	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (**)	<input checked="" type="checkbox"/>	
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahallî şartlara göre bir (M <sup>2</sup> ) için tahmini maliyet TL : 2) Yapının Belediyece tahmin alınan tüm maliyet kıymetli (Arsa kıymetli hariç) TL :	

**BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	1215.00	00
Cezai	200.00	00
Toplam :	1415.00	00

Yukarıda yerli (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 35 üncü maddesine göre 18.10.1987 tarih ve 22.10.1987 sayılı mahallî tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alınan imzaları alınmıştır.

Yapı sorumluluğuna alanın imzası :  
Ruhsatnameyi doldürün memurunun imzası :  
Mahallesi başkanının imzası :  
Belediye Fen İşleri Müdürü imzası :

(Bu ruhsat Belediyece kalacaktır.)



**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

T. C.  
Adana İli  
Merkez İlçesi  
Adana Belediyesi

Cilt No. 133  
Sahife No 544  
Dosya No.

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

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

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

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

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>	
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
(Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	
3 - Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
4 - Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	

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

BÖLÜM IV Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü :

Kullanım amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Kullanım amacı	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	KOD
1. Ev		8. Sığınma, sığınma		
Daire saym ( )		9. Otel, motel		
1. Apartman		10. Lokanta, pastane		
Daire saym ( )		11. Fabrika		
1. Dükkan, mağaza saym ( )		12. Ardiye		
A. Pasaj (İçindeki dükkan saym) ( )		13. Emlakbana		
1. İşhan (İçindeki işyeri saym) ( )		14. Marakbana		
6. Dapo ardıye		15. Okul		
7. Garaj hangar (5 ve 7 m <sup>2</sup> modüllerde yapılan yapılar için alınacak ölçüler, malzeme, tesisat, tesisat, tesisat ve hangarlar için kullanılan modüllerde belirlenmiştir.)		16. Cami		
		17. Resmî daire		
		İsmi ( )		
		18. Diğer	1245	
		19. Diğer		
		20. Diğer		
		TOPLAM	1245	

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

Taşıyıcı sistem		KOD
a) İskelet :	b) Yığma	
1. Çelik <input type="checkbox"/>	1. Birikele <input type="checkbox"/>	
2. Betonarme <input type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>	
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>	
4. Diğer <input type="checkbox"/>	4. Kerpiç <input type="checkbox"/>	
İskeletin dolgu maddesi cinsini :	5. Diğer <input type="checkbox"/>	
1. Saç, çelik levha <input type="checkbox"/>		
2. Beton blok <input type="checkbox"/>		
3. Briket <input type="checkbox"/>		
4. Tuğla <input type="checkbox"/>		
5. Ahşap <input type="checkbox"/>		
6. Taş <input type="checkbox"/>		
7. Kerpiç <input type="checkbox"/>		
8. Diğer <input type="checkbox"/>		

NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışındaki  içine (X) konunuz.

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Kat sayısı		KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı : Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M <sup>2</sup> ) - için tekrari maliyet (TL) : 2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Arza kıymeti hariç) (TL) :	

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

BÖLÜM VII Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :		
Ceza :		
Toplam :		

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 16/10/1984 tarih ve 22/10/1984 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğuna alanın imzası :  
Ruhsatnameyi doldüran memurun imzası :  
Muhasebecinin imzası :

(Bu belge Belediyece tutulacaktır.)

ASLİ KOPYA  
Zelma SİMSİR  
Ruhsat Elemanı





6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 2  
Sahife No. : 26

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Cağaloğlu  
Ada ve parsel No. : 533 sayılı

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

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanım izin kağıtları varsa

Tarihleri : \_\_\_\_\_  
Cilt No. : \_\_\_\_\_  
Sahife No. : \_\_\_\_\_

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 196 1307 4/5  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : \_\_\_\_\_

Bölüm : III - Yapının Kullanım maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2
6- Daire apartmanı ( )		8- Sinema tiyatrosu	
7- Apartman Daire apartmanı ( )		9- Otel motel	
8- Dükkan mağaza ( )		10- Lokanta gazino	
9- Pasaj ( )		11- Fabrika	
10- İşletme alanı ( )		12- Atolye	
11- Otel ( )		13- İşletme alanı ( )	
12- Otel ( )		14- Müze	
13- Otel ( )		15- Otel	
14- Otel ( )		16- Otel	
15- Otel ( )		17- Otel	
16- Otel ( )		18- Otel	
17- Otel ( )		19- Otel	
18- Otel ( )		20- Otel	
19- Otel ( )		21- Otel	
20- Otel ( )		22- Otel	

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

Taşıyıcı Sistem :  Yığma İskele  Cinsi : \_\_\_\_\_  
Cinsi : betonarme  
Dolgu maddesi cinsi : Tırtıklı

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

Bölüm VI - Yapının süresi  
Yapının başladığı tarih : 196 1304  
Yapının bitimi tarihi : 21 2 1306

Bölüm : VII - Yapının maliyeti  
Yapının tüm maliyet değeri (yapı hariç) : 1.500.000,00  
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapılmamış : \_\_\_\_\_  
Yapı maliyetlerinden yapılmamış : \_\_\_\_\_

Bölüm : VIII - Karşılıklı Çekişmeler

B) Diğer ile ilgili hususlar

Belediye Tabii

Belediye Tabii Kontrol

20.13.1906  
Tektisör



ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sahife No. : 18

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : [Adı Soyadı veya İnanı] : [Adı Soyadı veya İnanı]

**Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı**

b)

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 : [Tarih]  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : [Tarih]

**Bölüm : III — Yapının Kullanış Amacı ve Yüzölçümü**

Kullanma Amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanma Amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>
6- Etilme İlyazı		18- [Amaç]	314
9- Oda maki		19- [Amaç]	
10- Lokanta gazino		20- [Amaç]	
11- Fabrika			
12- Atlye			
13- İmalathane			
14- Mutfak			
15- Oda			
16- Cami			
17- Kesim daire			
18- [Amaç]			
19- [Amaç]			
20- [Amaç]			
<b>TOPLAM</b>			<b>314</b>

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

Taşıyıcı Sistemi : Yığma  Cinsi :  
İskele  Cinsi :  
Dolgu meddesi cinsi : [Cinsi]

**Bölüm : V — Yapının kat sayısı**

Yol seviyesi üstünde  Yol seviyesi altında  Toplam

**Bölüm VI — Yapının sira**

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

**Bölüm : VII — Yapının maliyeti**

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

**Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri**

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)
1. Oda	
2. »	
3. »	
4. »	
5. »	
6. »	
7. ve +	
<b>TOPLAM</b>	

Dairenin Özellikleri	OLAN		
	MARAJI	Yatırım	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Held			
Parke döşeme			

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

Tarih : [Tarih] Cilt : 39 Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapı için ruhsatname ve genel taahhüt durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden (ilave-kısmi) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik Belediye İnşaat Kontrol

Teknisyen



1. KATLI YÖNETİM BİNASI 1 REYSAS OFİS

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yap sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığı'na, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgayı veren kurum ili ilçe:		2. Belganın tarihi:		3. Belganın numarası:		4. Belganın veriliş maksadı (Kod):	
Seyhan İlçe Belediyesi		19.12.1995		34/17		Yeni Yapım Binası	
5. Parsel no:		6. İmar durumu tarihi:		7. İmar durumu numarası:		8. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası:	
3		13.6.1995		4494		-	
9. Tapu tesisi belgesinin veriliş tarihi ve numarası:		10. İşin başlangıcı tarihi ve numarası:		11. İşin bitiş tarihi ve numarası:		12. Yıkım işi ruhsatının tarihi ve numarası:	
Seyhan Tapu Müdürlüğü - 1694		Seyhan Kati - 5-9-1995-27/2		-		-	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
13. Adı soyadı/ünvanı:		14. Adı soyadı/ünvanı:		15. Adı soyadı/ünvanı:		16. Adı soyadı/ünvanı:	
Yapay Tüketim Malları Pazarlama A.Ş.		Bafra Yatırım Taahhüt A.Ş. Tic. Ltd. Şti.		-		-	
17. Vergi dairesi sicil numarası:		18. Vergi dairesi sicil numarası:		19. Vergi dairesi sicil numarası:		20. Vergi dairesi sicil numarası:	
-		Seyhan v.d		7370000616		-	
21. Adresi:		22. Adresi:		23. Adresi:		24. Adresi:	
-		Seyhan v.d		Abidinpaşa Cad. Kuratçeli Apt 5/16 - Adana		-	
25. Yapının her bir biriminin kullanım amacı:		26. Yüzölçü (m <sup>2</sup> ):		27. Toplam kat sayısı:		28. Toplam kat sayısı:	
Yönetim binası		500		1		1	
29. Toplam maliyet (arsa dahil):		30. Toplam maliyet (arsa dahil):		31. Toplam maliyet (arsa dahil):		32. Toplam maliyet (arsa dahil):	
3216.400.000-		1995		-		-	
33. İskanet sınıfı:		34. İskanet sınıfı:		35. Yapının sınıfı:		36. Yapının grubu:	
B.A.K		Tuğla		3		A	
37. Yapıya ilişkin diğer özellikler:		38. Yapıya ilişkin diğer özellikler:		39. Yapıya ilişkin diğer özellikler:		40. Yapıya ilişkin diğer özellikler:	
-		-		-		-	
41. Elektrik:		42. Havuz:		43. Doğal gaz:		44. Kalorifer:	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
45. Su:		46. Kanalizasyon:		47. Fosforik:		48. Asansör:	
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
49. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama: Bu yapı kullanma izin belgesi 500 m <sup>2</sup> oturumlu Yönetim binası için verilmiştir.							
49. Konu ile ilgili özellikler:							
Konu:		Oda sayıları:		Daha sayı:		47. Dairelerin özellikleri:	
		1 2 3 4 5 6 7+		Olan		Mutfak Banyo Hava (ısı) Parko	
Daha sayı:				Olmayan			
Bil. devrenin Yüzölçümü:				Toplam:			
Yukarıda belirtilen ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapıya, Türkiye ve emlakla ilgili diğer mevzuat ve emlakla ilgili diğer mevzuat gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
<b>BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>							
49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		51. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		52. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:	
BELGENİN ONAY							
53. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası:							
19.12.1995							



ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sahife No. : 19

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : (Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanım izin kağıtları varsa

Tarihleri :  
Cilt No. :  
Sahife No. :

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

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

Bölüm : III - Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanış Amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>
1- Sinema tiyatrosu		8- Sinema tiyatrosu	
2- Oturma salonu		9- Oturma salonu	
3- Mutfak		10- Mutfak	
4- Banyo		11- Fabrika	
5- Mülkiyet		12- Atölye	
6- İşyeri		13- İmaratname	
7- İşyeri		14- İşyeri	
8- İşyeri		15- Oturma salonu	
9- İşyeri		16- Cami	
10- İşyeri		17- Resmi daire	
11- İşyeri		18- Resmi daire	
12- İşyeri		19- Resmi daire	
13- İşyeri		20- Resmi daire	
14- İşyeri		TOPLAM	30

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

Taşıyıcı Sistem | 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 bitiş tarihi :

Bölüm : VII - Yapının maliyeti

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

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)
1. Oda	
2. »	
3. »	
4. »	
5. »	
6. »	
7. ve +	
TOPLAM	

Dairenin Özellikleri	Mük. II	Mük. III	Mük. IV	Ölçüm	Toplam
Mutfak					
Banyo					
Hele					
Parke döşeme					

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

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

Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol  
Tarih : 198  
Teknisyen





ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sahife No : 21

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının Adresi :  
Kadastral No. :

Yapı Sahibi :  
(Adı Soyadı veya Ünvanı) :

**Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı**

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

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :  
Cilt No. :  
Sahife No. :

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

**Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü**

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>
1- Ziraat		18- Diğer	
2- Ziraat dışı		19- Diğer	
3- Ziraat dışı		20- Diğer	
4- Ziraat dışı		21- Diğer	
5- Ziraat dışı		22- Diğer	
6- Ziraat dışı		23- Diğer	
7- Ziraat dışı		24- Diğer	
8- Ziraat dışı		25- Diğer	
9- Ziraat dışı		26- Diğer	
10- Ziraat dışı		27- Diğer	
11- Ziraat dışı		28- Diğer	
12- Ziraat dışı		29- Diğer	
13- Ziraat dışı		30- Diğer	
14- Ziraat dışı		31- Diğer	
15- Ziraat dışı		32- Diğer	
16- Ziraat dışı		33- Diğer	
17- Ziraat dışı		34- Diğer	
TOPLAM			

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

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

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

**Bölüm VI — Yapının süresi**  
Yapının başladığı tarih :  
Yapının bittiği tarih :

**Bölüm : VII — Yapının maliyeti**  
Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL.  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır ?   
Yapı müteahhidi yapılmıştır ?

**Bölüm : VIII — Konuların Özellikleri**

B) Daire ile ilgili özellikleri

No	Daire (Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> )	
	Alan	Yüzölçümü
1. Oda		
2. »		
3. »		
4. »		
5. »		
6. »		
7. ve +		
TOPLAM		

DAİREİN ÖZELLİKLERİ	OLAN			Toplam
	Maks.ölçü	Min.ölçü	Oran	
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

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

Tarih : Cilt : Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri ruhsatnamenin muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 1960 Yılı Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (Nâve-kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Belediye Tabibi :  
Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği :  
Tarih : / / 198  
Teknisyen :



ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sayfa No. : 20

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

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

**Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı**  
b)

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

Yapının biten kısımları için ek belge 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**

Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>
	8- Sınama İstasyonu	
	9- Otobüs İstasyonu	
	10- Lokanteye	
	11- Fabrika	
	12- Altyapı	
	13- İnşaat	
	14- Hastane	
	15- Okul	
	16- Cami	
	17- Resmi daire	
	18- Diğer	
	19- Diğer	
	20- Diğer	
	<b>TOPLAM</b>	

**Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**  
Taşıyıcı Sistem : Yığma  İskele   
Cinsi :  
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 (arazi hariç) TL.  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır. ?   
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ?

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

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M <sup>2</sup> (x)	DAİRE SAYILARI			
		Mükali	Müeyyit	Ölçüm	Toplam
1. Odalı					
2. »					
3. »					
4. »					
5. »					
6. »					
7. ve +					
<b>TOPLAM</b>					

**Dairenin Özellikleri**  
Mutfak  
Banyo  
Held  
Parke döşeme

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

Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen inşaatın müeyyenetinde 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

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

(Bu nüsha Belediyede saklanacaktır.)



## 6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## 6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**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