



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ADANA - SARIÇAM - SULUCA**

**621 ADA - 2 PARSEL**

**DEPO**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS-201800052
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Müşhak 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>	Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2, Sarıçam/Adana
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 Ada, 2 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 33.362.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 39.367.160.- 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, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel sayılı, 30.578 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

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

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

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

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

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

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

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

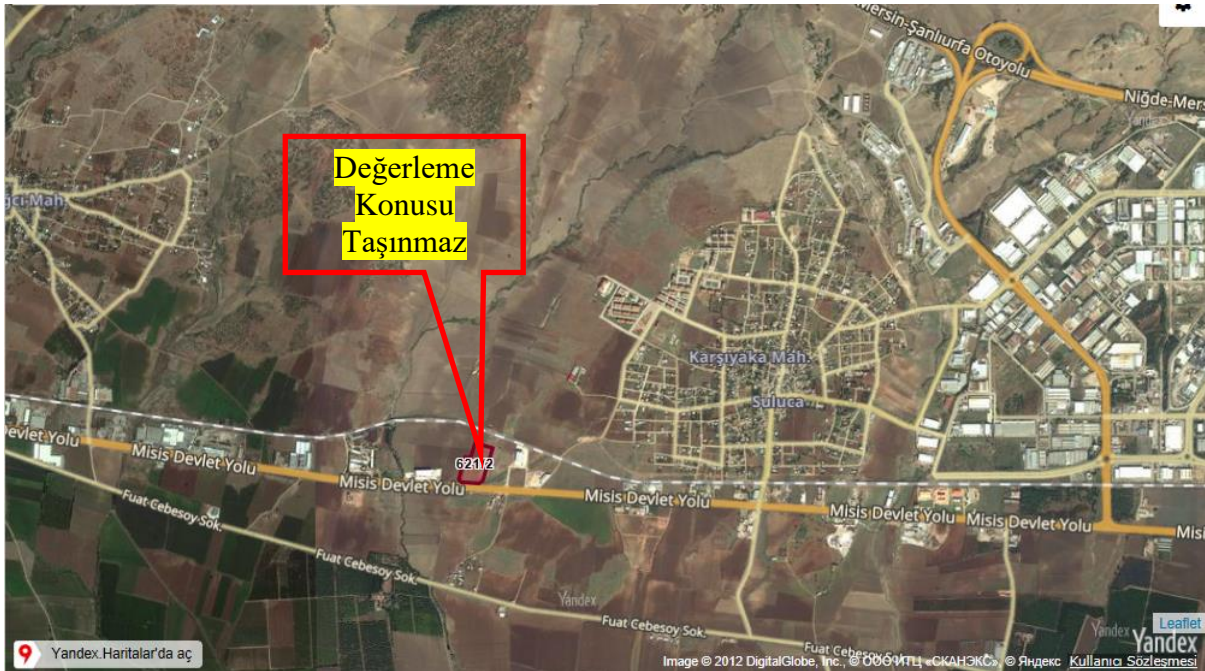
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 18,75 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu'nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde bir katlı depo yapısı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir. Doğusundaki imar yoluna yaklaşık 222 m, güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 132 m, batısındaki imar yoluna yaklaşık 274 m cepheli olup kuzey sınırı komşu parseli bitişiktir. Parsel girişi güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Koordinatları; “36.96992779, 35.54892277” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	621
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	2
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	30.578,00
Köyü	-	Yevmiye No	13024
Sokağı	-	Cilt No	42
Mevkii	-	Sayfa No	4103
Pafta No	-	Tapu Tarihi	21.08.2017

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

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

**Beyanlar Bölümü:**

- Cins değişikliği işlemi ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir (11.09.2018 – 16254).

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 10.000.000.- EUR'luk ipotek (24.11.2017 - 18823).

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

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.06.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli, Sarıçam 2. Etap (Suluca Kürkçüler) İmar Planı Revizyonu kapsamında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m” biçimindedir.

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

Sarıçam Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi olmayan mimari proje incelenmiş; 25.12.2017 gün ve 666 sayılı ilk yapı ruhsatı, 05.09.2018 gün ve 666 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 11.09.2018 gün ve 407 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, ofis ve işyeri olarak, toplam 22.495 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde, bir adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; zemin kat + asma kattan (mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış) oluşmaktadır. Zemin kat (~ 21.195 m2); depo alanı, şarküteri bölümleri ile bitişindeki su deposu (~ 200 m2) ve hidrofor (~ 20 m2) alanlarından oluşmaktadır. Asma kat (~ 1.080 m2); revir, bay-bayan wc ve soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi bekleme alanı, balkon ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Depo yapısı toplam 22.495 m2 yapı inşaat alanıdır.

**Depo'nun;**

**Yapı Tarzı** : Betonarme Çerçevesiz Çelik Konstrüksiyon İskeletli  
**Yapı Düzeni** : Ayrık

<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 22.495
<b>Yaşı</b>	: 0
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Klima
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Isı Yalıtımlı Panel
<b>Kapı ve Pencere</b>	: Seksiyonel
<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; deponun betonarme çerçeveli çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış, dış cephesinin betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısının çelik konstrüksiyon üzeri ısı yalıtımlı panel kaplama, giriş kapılarının seksiyonel katlanabilir alüminyum doğrama ve zemininin sıkıştırılmış beton kaplı olduğu görülmüştür. Depoda 26 adet ön cephede, 2 adet arka cephede olmak üzere toplam 28 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Deponun çatısının üzerine güneş enerji panelleri döşenmiştir. Zemin kat depolama alanının iki bölüme ayrılmış olduğu; 1 adet kuru depo, 2 adet soğuk depo, cross-dock ve iade alanı bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. Asma kat; revir, bay-bayan wc ve soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi bekleme alanı, balkon ve ofis bölümleri bulunmaktadır. Deponun zemin katının bir bölümünün kiraya verildiği, öteki bölümün ise henüz boş olduğu görülmüştür.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması,

- Organize sanayi bölgesine yakın olması.

## 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

#### 3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 230 – 260 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin olmaması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 240.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (30.578 m<sup>2</sup> x 240.- TL) = ~ **7.339.000.- 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 Resmî

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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-B	22.495	2018	0	966	21.730.170	% 0,00	0	21.730.170
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2018	0	153	1.224.000	% 0,00	0	1.224.000
						22.954.170		0	<b>22.954.170</b>

*Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 7.339.000.- TL’lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 22.954.000.- TL’lik yapı değeri toplamından **30.293.000.- 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 (Savaş Yıldırım Yapı / 322 – 346 45 00):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, yeni yapılmış, 3.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 36.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,29.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 530 – 655 20 50):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 32.000 m2 arsa üzerinde 2.700 m2 kapalı alanlı, soğuk ve donuk hava bölümleri bulunan, benzer özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL*]
- **Kiralık Depo (Abdülhamit Tekin / 322 346 72 34):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 2.500 m2 kapalı alanlı, benzer yapı özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Halıcılar Gayrimenkul / 322 231 32 33):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 – 13.- TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,50.- TL*]

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri;  $(22.495 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 3.239.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

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. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değışeceği ki, bu durum GYO için

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

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,16

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **33.362.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		3.239.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~	100.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	2.122.520
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	7.339.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	22.954.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		30.293.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 75,77
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,03
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 96,97
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		514.217
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		1.608.303
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı		% 3,23
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao]</b>	<b>% 6,16</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)		2.122.520
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	17.857.495
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>33.362.443</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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-B	22.495	966	21.730.170
				<b>21.730.170</b>

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 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” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

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

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinin son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 21.08.2017 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 25.12.2017 günlü ilk yapı ruhsatı ile yapılmaya başlanan depo yapısı bitirilmiş ve 11. 09.2018 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi 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; “*Cins değişikliği işlemi ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir*”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Yapı ve Kredi 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 “*Arsa*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 7.339.000.- TL
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 30.293.000.- TL
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 33.362.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **33.362.000.- 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, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel sayılı, 30.578 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 33.362.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 39.367.160.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



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



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Osaklılar V.D. - 3330 730 733  
www.emektd.com.tr



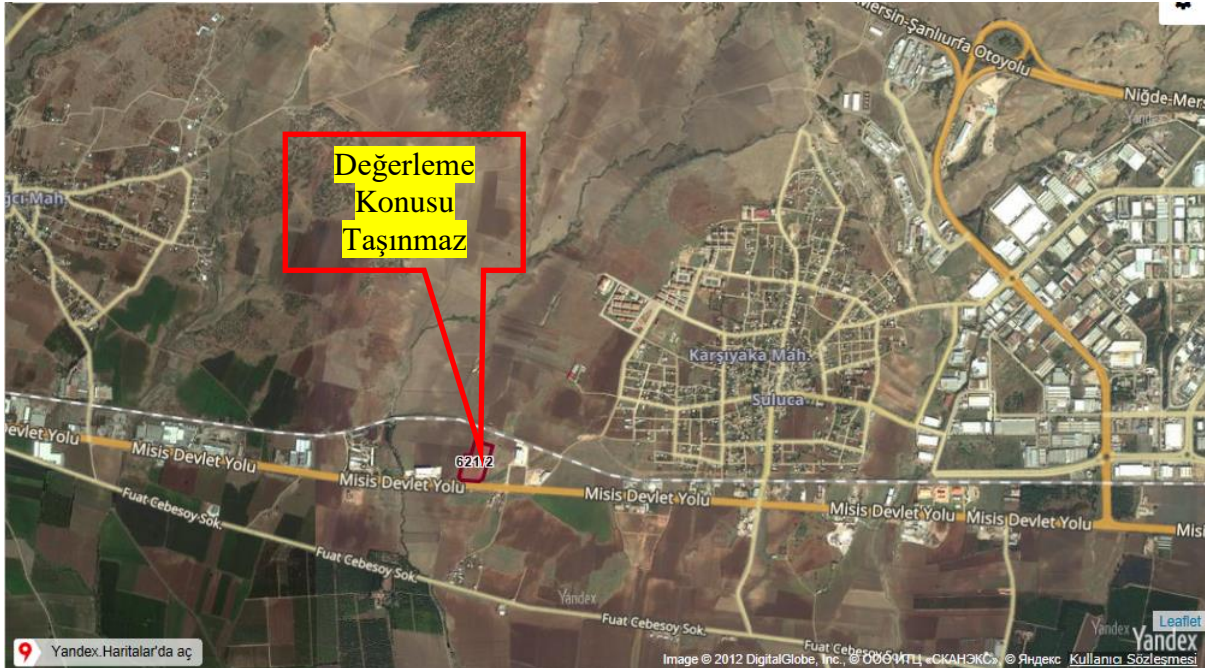
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

- 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

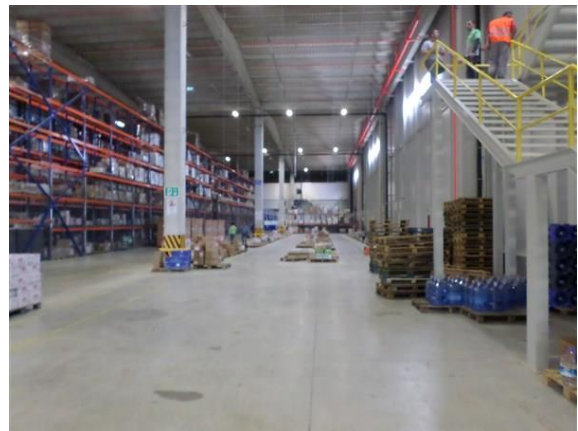
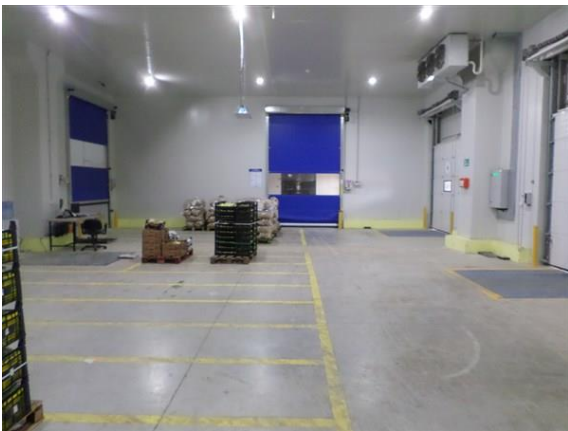




## 6.2. Fotoğraflar











## 6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	621/2
Taşınmaz ID:	22923519	Yüzölçüm(m2):	30578.00
İl/ilçe	ADANA/SARIÇAM	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Sarıçam TM		
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	42/4103		
Kayıt Durum:	Aktif		



## TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Cins Değişikliği işlemleri ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir. ) Tarih: -05/09/2018 Sayı: - 120555	(SN:8044901) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDURLUĞU VKN:2640029659,	Sarıçam TM Satış 11/09/2018 - 16254	-

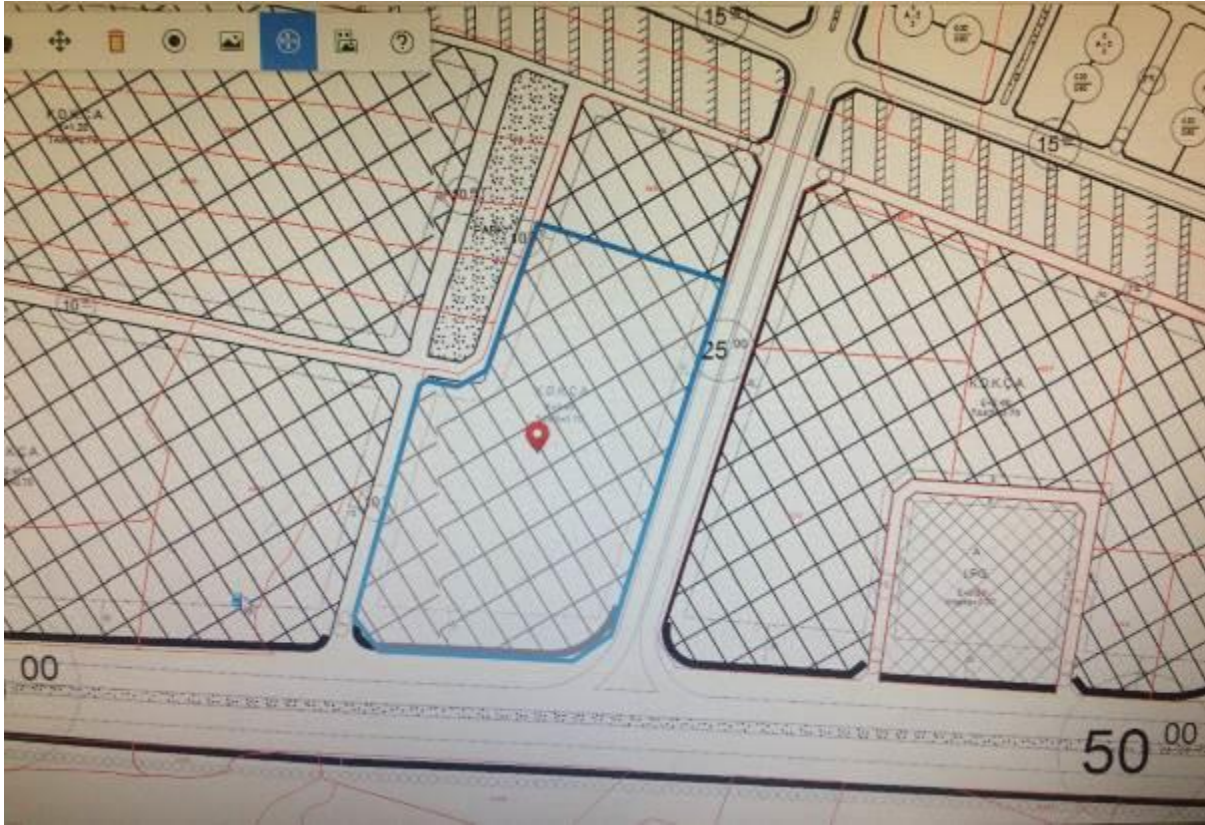
## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 393775696	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	30578.00	Sarıçam TM Satış 21/08/2017 - 13024	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,	10000000.00EUR	%15,5 değişken	1/0	F.B.K.	Sarıçam TM 24/11/2017 - 18823	Yok

İli	ADANA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf				
İlçesi	SARIÇAM							
Mahallesi	SULUCA							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
5 901 554.00			621	2	ha	m <sup>2</sup>		
					30.578.00	m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923519						
	Edinme Sebebi	1/4 pay SANIYE ÖZALTIN : ABDULHAMİT Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay FERAY DERYA YAMAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay ASLI TURAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay BELGİN HALLAÇOĞLU : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay ALI GALİP ÖZALTIN : HUSAMETTİN Oğlu adına kayıtlı iken; 3/20 pay SELDA EŞME : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		13024	42	4103		21/08/2017	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : * Mükoyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								

#### 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

# Rota

Rota Bozdoğan Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Taahhüt Ticaret Ltd..Şti  
2000 Evler Mh. Bülent Ecevit Blv. Botanik Evler Mehmet  
Bey Apt. B Blok No:2 D:1 Seyhan/Adana

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN <span style="color: red; font-weight: bold;">TARANDI</span>				
ADI-SOYADI	ÜNVAN	DIPLOMA NO	ODA SICIL NO	BÜRO TESCİL NO
İREM GÜR	MİMAR	499/582	44675	01-817

**İrem GÜR**  
Mimar  
Dip. No: 499/582  
Oda Sic. No: 44675

YAPI DENETİM ONAYI

Zuhal MELEK  
Mimar Proje ve İnşaat Danışmanlığı A.Ş.  
Denizli No: 3300  
T. Şişli No: 3300  
Seyhan/Adana 01081

BELEDİYE PROJE ONAYI

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ  
UYGUNDUR

E. Bozdoğan

RUHSAT TARİHİ :		NO:	
SAHİBİ : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
MESUL FEN ELEMANI :			
İNŞAAT YERİ	SULUCA	ADA	621
		PARSEL	2
Yukarıda Yazılı ruhsatnamedeki meşruhata göre izin verilen inşaat ait işbu proje tasdik edildi.		İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	

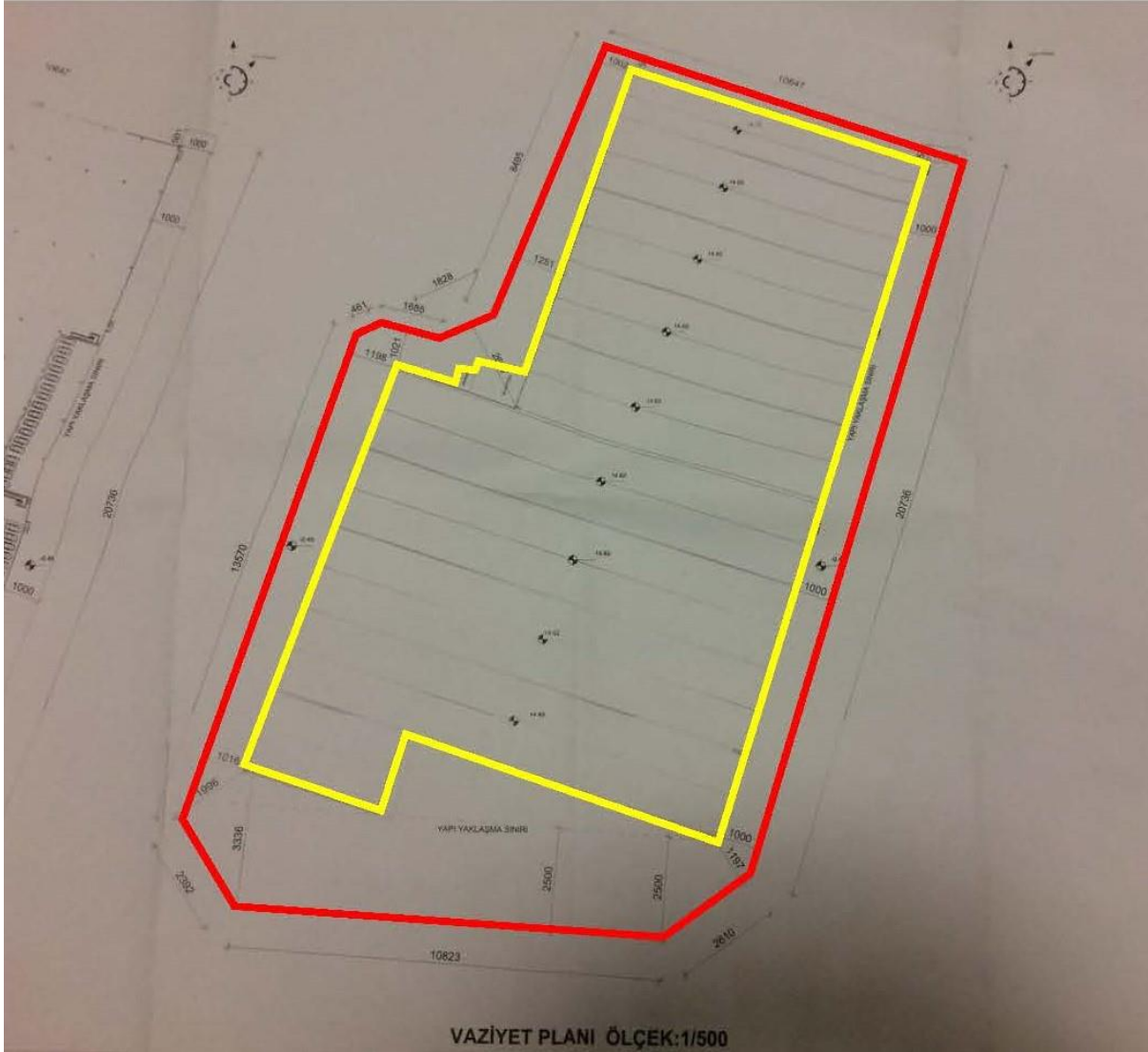
YAPININ	SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	MÜTEAHHİTİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	KULLANIM AMACI	DEPO

ARSA BİLGİLERİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	TAPU ALANI
		ADANA	SARIÇAM	SULUCA	621	2

\*BU PROJEDEKİ YAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TAŞARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GERGİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ YAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.\*

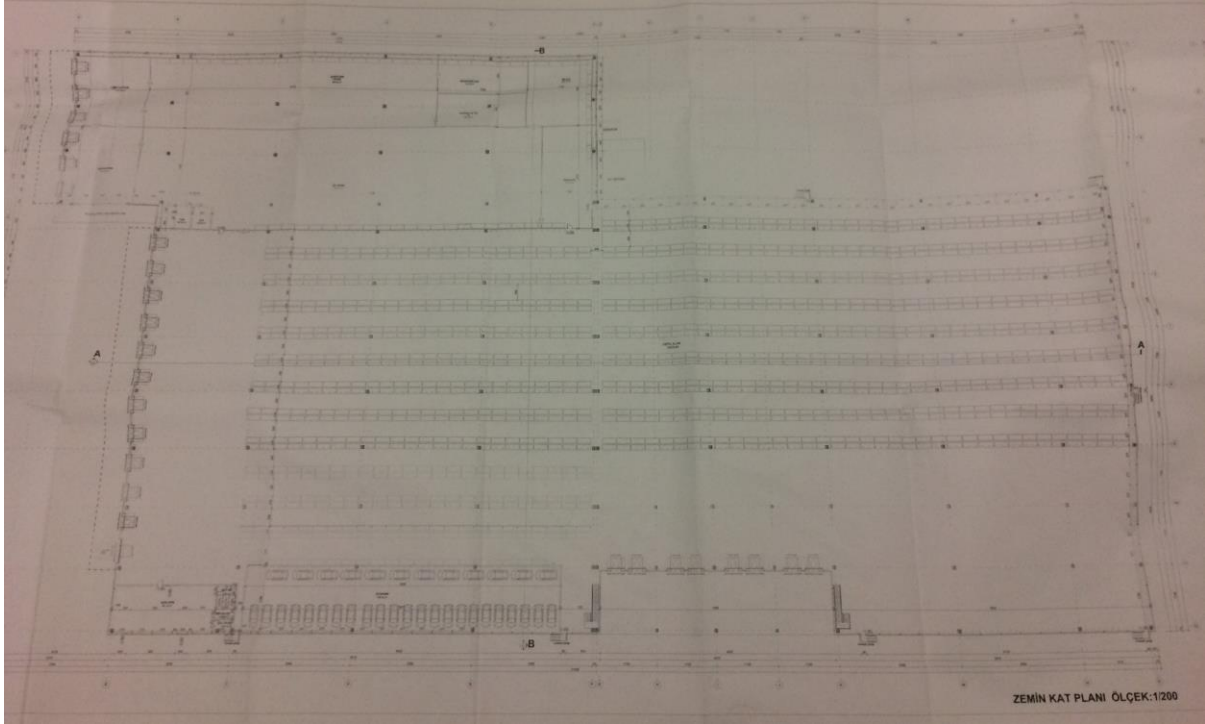
ÖLÇEK : 1/50 1/100 1/200 1/500

Vaziyet Planı

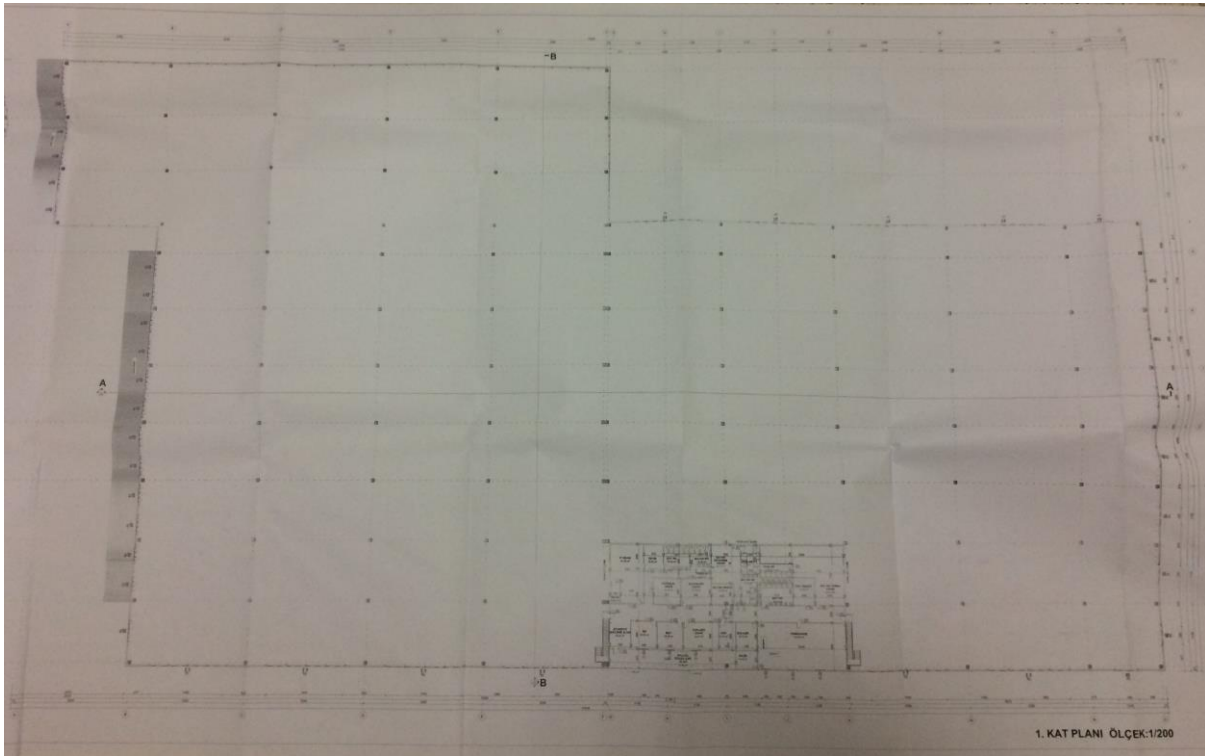


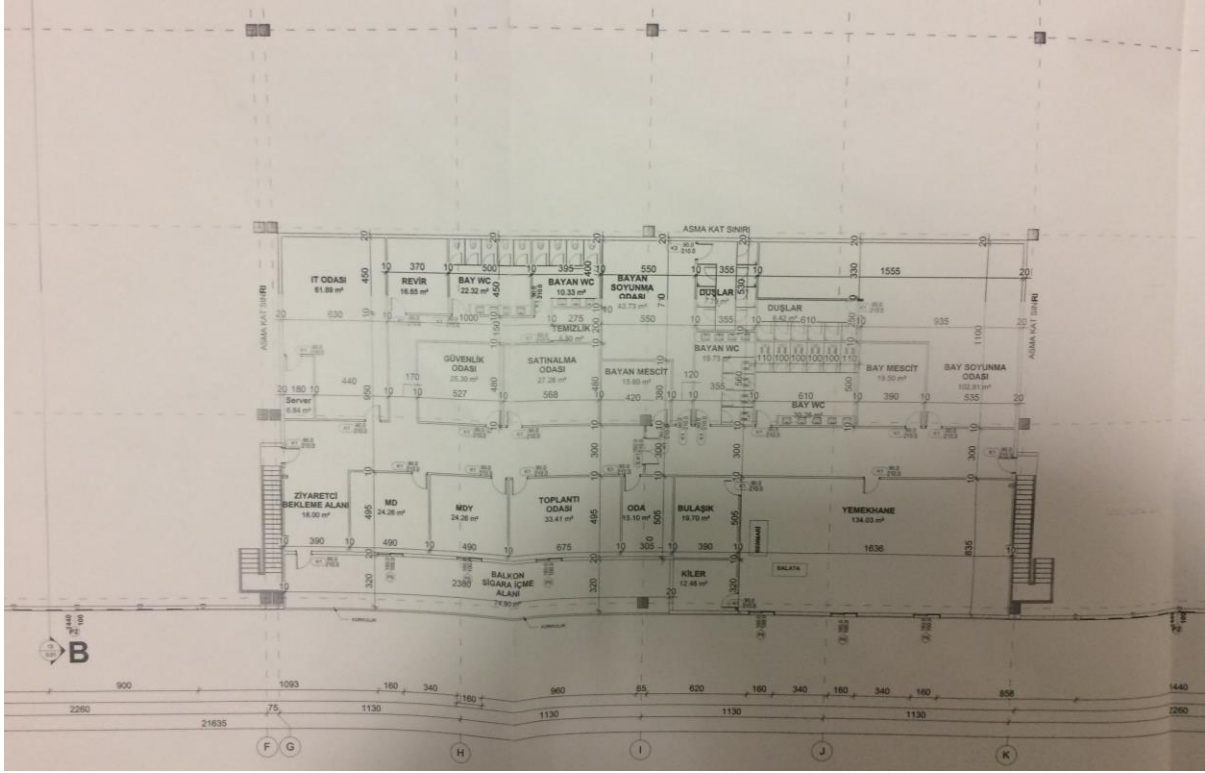
Kat Planları

*Zemin Kat*

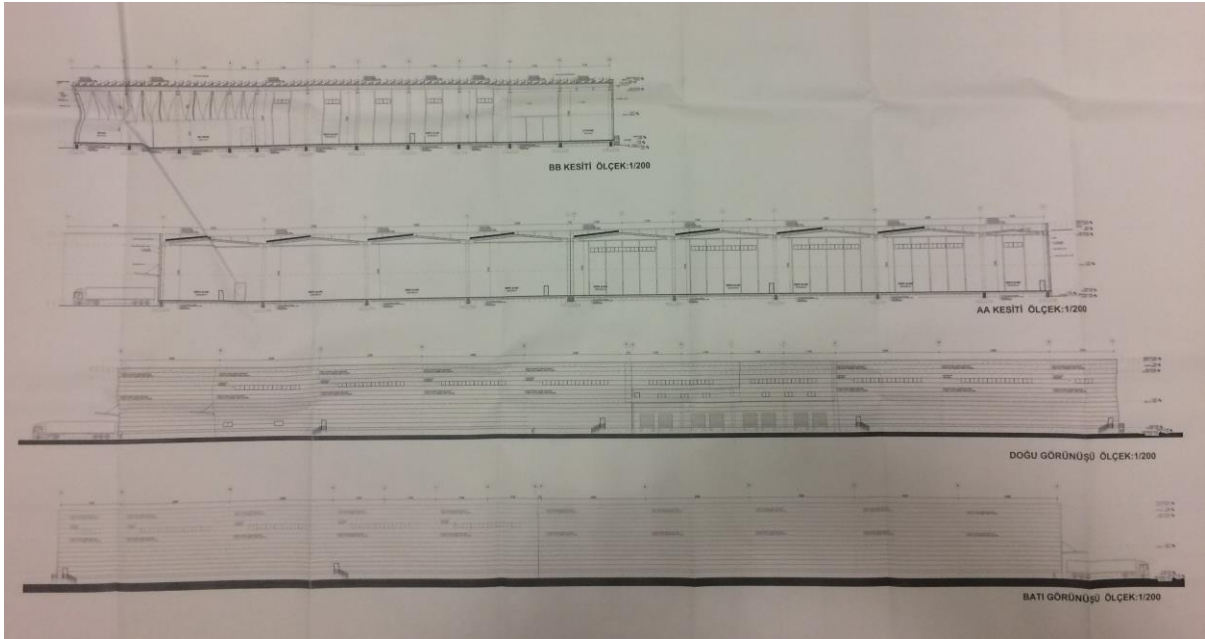


*Asma Kat (Mimari Projede 1. Kat Olarak Adlandırılmıştır)*





## Kesitler





## 6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										146963939									
1. Ruhsat Veren Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ			9. Ruhsatın veriliş amacı			10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İkinci ruhsat no										
2. Ruhsat verilen yapının adresi			<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Geçici <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Dolgu			25.12.2017	666												
İt: ADANA İlçe: SARIÇAM			<input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16. İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı			14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durumu tarihi	16. İmar durumu no	17. Zemin etüdü onay tarihi										
Bucak: SARIÇAM BELEDİYESİ						24.10.2017	6225	05.09.2017											
Mahalle/Mevki: KARŞIYAKA			Mahalle tanımlı kodu: 4			18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı(m <sup>2</sup> )									
Meydan/buvar/cadde/sokak/küme adı: DELİKTAŞ CAD.						İGYERİ		30578											
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10			Diş kapağı no: 1			21. Tapu tescil belgesi veren kurum		23. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no									
Site adı:			8. Yapı Kimlik No: 236844080			SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.		21.08.2017		13024									
3. Pafta No:	4. Ada No:	5. Parsel No:	6. Blok No:	7. Bağlısız bölüm no:		24. ÇED raporu onay tarihi	25. Planlanan inşaat başlama tarihi	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi										
621		2					/ / 20	/ / 20	25.12.2022										
<b>Yapı Sahibinin</b>			<b>Yapı Müteahhidinin</b>			<b>Şantiye Şefinin</b>													
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			43. Adı soyadı, unvanı													
DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11866115470			DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 58624259408			YUSUF DOSTER, İNŞAAT MÜH.													
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			34. Oda sicil no			44. TC kimlik no													
			81440			13811009070													
30. Vergi kimlik no			35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			36. Vergi kimlik no		45. Oda sicil no											
			KOZYATAĞI			7340561067		122651											
31. Adres		32. İmza	37. Sigorta sicil no		38. Sözleşme tarihi	39. Sözleşme no	40. Yapı müzahhisi yetki belge no		48. Sigorta sicil no	47. Sözleşme tarihi	48. Sözleşme no								
KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL					20.11.2017		0034314007058712												
41. Sicile esas adres			42. İmza		49. Adres		30. İmza												
ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR BİTESİ BZ BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL					SÜMER MAH. 89075 SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 BEYHAN / ADANA														
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları			52. Bağimsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> )	54. Toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağimsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )	59. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )									
1220 - Ofis ve İyleri			1		21538	1	1	20424	21538										
60. Toplam yapı sayısı			61. Toplam bağimsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birimi(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )	64. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )													
1			1	1	20424	21538													
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı			66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		67. Yapının toplam kat sayısı	68. İlave kat sayısı													
1			1		1														
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)			70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İlave kat yüksekliği(m)													
15,75			15,75		15,75														
73. Yapının sınıfı			74. Yapının grubu	75. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)	76. Yapının maliyeti (TL)	77. Yapının arsa değeri (TL)	78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)											
II			C	502	10812076	886762	11698838	10812076											
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																			
80. Isıtma Sistemi				86. Tesisatlar				87. Ortak Kullanım Alanları				88. Yapının Taçyıcı Sistemi							
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> 6. Pis su <input checked="" type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kütübesi <input type="checkbox"/> 3. Apik otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.4. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.5. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.6. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.7. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.8. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.9. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.10. Çerçevesiz+Perdeli sistem			
81. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				83. Sıcak Su Yakıt Cinsi				89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				90. Döşeme							
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karşık <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input checked="" type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marifet döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input checked="" type="checkbox"/> 6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN							
82. Sıcak Su Terim Şekli				84. İçme Suyu				85. Atık su											
<input type="checkbox"/> 1. Termoston <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müpterak <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu <input checked="" type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik															
<b>Yapı Projeleri</b>																			
91. Onay tarihi		92. Adı soyadı	93. TC kimlik no	94. Oda sicil no	95. Adres	96. İmza													
15.11.2017		MÜELLİFİNİN PROJE	İREM GÜR	11023394250	44875	HIZUREVLİLERİ MAH. 77157 SK. TEKES APT BİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 01 ÇUKUROVA / ADANA													
15.10.2017			GÖKHAN DÖRDÜ	11179390472	44855	İNCİRLİK ÇAMHURİYET MAH. İNCİRLİK BUL. KAM BİTON BLOK NO: 390 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA													
Elektrik			BARİŞ AKTAŞ	13744275610	32018	REŞATBEY MAH. 62013 SK. GÖÇÜR APARTMANI BİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 BEYHAN / ADANA													
Mekânik Tesisat			SUNAN KAYA	20038093788	16123	SAHİNTEPE MAH. BARIŞMANGO CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 81 SARIÇAM / ADANA													
HARİTA MÜH			ALİ SİCİM	23371017026	1884	KURTULUŞ MAH. 84017 SK. BENLİ APARTMANI BİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 BEYHAN / ADANA													
06.12.2017			JEDOLUJ MÜH	ÖZGE AKTAŞ	20140087990	19789	FATH MAH. 73171 SK. NO: 3 BEYHAN / ADANA												
06.12.2017		PEYZAJ MİMARİ	FUNDA YALÇIN	13195369906	2282	CEMALPAŞA MAH. 62016 SK. DERVA APARTMANI BİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 03 BEYHAN / ADANA													
16.11.2017		JEDOLUJ MÜH	PINAR BAYRAM	13641028788	3708	2000 EVLER MAH. 78015 SK. SEÇKİLER APARTMANI BİTESİ C BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 7 BEYHAN / ADANA													
06.12.2017																			

YAPI RUHSATI										Barcode / Karekod:																																																									
Building Licence										142790203																																																									
1.Ruhsat Verisi Kurumu: SARIÇAM BELEDİYESİ				5.Ruhsatın veriliş amacı:				10.Ruhsatın onay tarihi: 05.08.2018		11.Ruhsat no: 666		12.İlk ruhsat tarihi: 25.12.2017		13.İk. ruhsat no: 066																																																					
2.Ruhsat verilen yapının adresi:				İlçe: SARIÇAM				14.İmar planı onay tarihi: 24.10.2017		15.İmar durum bel. tarihi: 24.10.2017		16.İmar durum bel. no: 6225		17.Zemin etkiölü onay tarihi: 05.09.2017																																																					
Mahalle/Mevki: KARŞIYAKA				Mahalle tanımlama kodu: 4				18.Parselasyon plan onay tarihi: İŞYERİ		19.Parselin kullanma amacı: İŞYERİ		20.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 30578		21.Tapu tescil belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MOD.		22.Tapu tescil belgesi tarihi: 21.08.2017		23.Tapu tescil belgesi no: 13624																																																	
Çakırlık/Sokak/Bulvar/Meydan/Kiçme adı: DELİKTAŞ CAD.				Çakırlık/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlama kodu: 10				24.ÇED raporu onay tarihi: / / 20		25.Planlanan inşaatla başlama tarihi: / / 20		26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / / 20		27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 05.08.2023																																																					
3.Patla No: 621		4.Ada No: 2		5.Parsel No: 2		6.Blok No: 1		7.Bağimsiz bölüm no: 236844088		8.Yapı Kimlik No: 236844088		9.Dolgu: 1		10.Tadilat: 1		11.İstinat duvarı: 1		12.Bahçe duvarı: 1																																																	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																																																											
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURSUL DÜVEN, İZMİR İYİŞİS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470				32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DİLEK TAŞKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 58624259408				41.Adı soyadı, unvanı: İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ																																																											
29.Bağlı olduğu vergi daresi adı: / /				33.Öde sicil no: 81440				42.TC kimlik no: 18982058056																																																											
30.Vergi kimlik no: / /				34.Bağlı olduğu vergi daresi adı: KOZYATAĞI				35.Vergi kimlik no: 7340561067																																																											
31.Adres: KODİK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OKULU SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 KÜSDAR / İSTANBUL				36.Sigorta sicil no: / /				37.Sözleşme tarihi: 06.12.2017				38.Sözleşme no: / /				39.Yapı müteahhüd yetli belge no: 0034314067058712				44.Sigorta sicil no: / /				45.Sözleşme tarihi: / /				46.Sözleşme no: / /																																							
40.Sicil esas adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞIATŞ SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL				47.Adres: PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 02 SEYHAN / ADANA																																																															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																																									
48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar:				49.Bağımsız bölüm sayısı: 1				50.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> ): 22495				51.Toplam Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 22495				52.Benzersiz yapı sayısı: 1				53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				54.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 20424				55.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 22495				56.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 22495																																			
1220 - Ofis ve İşyeri				1				22495				57.Toplam yapı sayısı: 1				58.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				59.Toplam konut birim(daire) sayısı: 20424				60.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 22495				61.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 22495																																							
62.Yapının yol kotu altı kat sayısı: /				63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				64.Yapının toplam kat sayısı: 1				65.İlave kat sayısı: /				66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): /				67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15,75				68.Yapının toplam yüksekliği(m): /				69.İlave kat yüksekliği(m): /																																							
70.Yapının sınıdı: II				71.Yapının grubu: C				72.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 502				73.Yapının maliyeti (TL): 11292490				74.Yapının ana değeri (TL): 886782				75.Ana dahil yapının maliyeti (TL): 12179252				76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 11292490																																											
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri																																																									
77.İnşaat Sistemi:				83.Tenisatlar:				84.Ortak Kullanılan Alanlar:				85.Yapının Taşınır Sistemi:																																																							
1.Merkezi ısıtma/soğutma sistemleri				2.Bina içi kaloriferler				3.Kat kaloriferleri				4.Soba				1.Ardımsız				2.Bazı ısıtma sistemleri				3.Açık otopark				4.Kapalı otopark				5.Kapalı daireler				6.Köprü/özellik				7.Ortak depo				8.Sığınak				9.Su deposu				10.Yangın merdiveni				11.Yüzme havuzu				12.							
5.Doğalgaz sobası				6.Klima				7.				1.Akdeniz (Kavak)				2.Yığılma (Kagıt)				3.Prekambrik				4.Yarı profanlık				5.Karım				1.1.Betonarme				1.1.1.Çerçevesiz sistem				1.1.2.Perdeli sistem				1.1.3.Çerçevesiz+Perdeli sistem																							
78.İnşaat Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsel:				1.Kalıp yalıtımı				2.Fuel-oil				3.Doğalgaz				4.LPG				5.Elektrik				6.Güneş				7.Termal				8.Rüzgar				9.				6.Pis su				7.Temiz su				8.Hidrofor				9.Jeneratör				10.Paratoner				11.Yangın tenakati				12.			
79.Çizim Süre Temin Şekli:				1.Termostot				2.Solben				3.Güneş kolektörleri				4.Kömür				5.Müjdek				6.				86.Dünya Doğru Maddesi Cinsi:				87.Dünya:																																			
1.Termostot				2.Solben				3.Güneş kolektörleri				4.Kömür				5.Müjdek				6.				1.Boket				2.Tuğu				3.Taş				4.Ahşap				5.Kerpiç				6.Çakbeton				7.Beton blok				8.Halfi panel				9.											
Küme Sığıcı: 1.Sehir suyu				2.Kuyu suyu				3.Pınar suyu				4.Taşıma suyu				82.Alık su: 1.Kanalizasyon				2.Fosforik				87.Parsel Dışı Otoparkı: 1.Vaz				2.Yok				1.1.1.Çerçevesiz sistem				1.1.2.Perdeli sistem				1.1.3.Çerçevesiz+Perdeli sistem																											
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri																																																									
88. Onay tarihi:		89. Adı soyadı:		90. TC kimlik no:		91. Öde sicil no:		92. Adresi:																																																											
Mimar: 15.11.2017		İREM GUR		11023394250		44675		HÜZUREVLERİ MAH. 77157 SK. TEKSES APT SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 01 ÇUKUROVA / ADANA																																																											
Statik: 25.10.2017		GÖRKHAN DÖRDÜ		11179390472		44855		İNÇİRLİK CUMHURİYET MAH. İNÇİRLİK BUL. NO: 390 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA																																																											
Elektrik: / / 20		BAHŞİ AKTAŞ		13744275610		32019		REŞATBEY MAH. 62013 SK. GÖÇTÜR APARTMANI SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 SEYHAN / ADANA																																																											
Mekanik Tesisat: / / 20		SUNA KAYA		20038092768		16123		SAHİNTEPE MAH. BARİŞMANÇIO CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 81 SARIÇAM / ADANA																																																											
HARİTA MÜR. 06.12.2017		ALİ SİCİM		23371017926		1884		KURTULUŞ MAH. 64017 SK. BENLİ APARTMANI SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA																																																											
JEODÜZİ MÜR. 06.12.2017		ÖZGE AKTAŞ		20140007990		19789		FATİH MAH. 73171 SK. NO: 5 SEYHAN / ADANA																																																											
PEYZAJ MİMARİ: 16.11.2017		FÜNDA YALÇIN		13196369606		2292		CEMALPAŞA MAH. 63616 SK. DERİYA APARTMANI SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA																																																											
JEOTEK MÜR. 06.12.2017		PINAR BAYRAM		13641028766		3706		2000 EVLER MAH. 78015 SK. BEÇİNLER APARTMANI SİTESİ C BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA																																																											

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								148691801											
1. Belgin verin kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ				9. Belginin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belginin onay tarihi: 11 09 2018		11. Belge no: 407											
2. Belgin verilen yapının adresi: ADANA İlye SARIÇAM				12. Belgine esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenieme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici															
Büyük: SARIÇAM BELEDİYESİ Köy: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4				8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat															
Meydan/bulvar cadde sokak küme adı: DELİKAŞ CAD. Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10 Dış kapı no: 1				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 25 12 2017 14. İlk yapı ruhsat no: 886 15. Son yapı ruhsat tarihi: 16. Son yapı ruhsat no: 17. Yenileme ruhsat tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsat tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 24 10 2017 6225															
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:				23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. CED raporu onay tarihi: 25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 26. Tapu tesisi belgesi no:		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.													
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bölüme ilişkin: 8. Daha önce kullanılan alanın kullanım durumu:				28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanım amacı: İŞYERİ		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 30578													
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin													
31. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: DURMUŞ DOVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD ŞTİ, 5982429408			48. Adı soyadı, unvanı: İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ													
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OKAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL			37. Ödeme sicil no: 81440			47. T.C kimlik no: 1892058056													
33. Vergi kimlik no:			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI			48. Ödeme sicil no:													
34. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OKAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06 12 2017			49. Sigorta sicil no:													
35. İmza:			42. Sözleşme no:			50. Sözleşme tarihi:													
36. Sicil esas adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL			43. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0034314007058/12			51. Sözleşme no:													
37. İmza:			44. Sicil esas adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL			52. Adres: PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 67 SEYHAN / ADANA													
38. İmza:			45. İmza:			53. İmza:													
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:			57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:		60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 20424		61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 22495								
55. Bağımsız bölüm sayısı: 1			62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı:		65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 20424		66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 22495								
56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 22495			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı:		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		69. Yapının toplam kat sayısı: 1		70. İlave kat sayısı:										
57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 22495			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 15,75		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 15,75		74. İlave kat yüksekliği(m):										
58. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 22495			75. Yapının arazi:		76. Yapının grubu: C		77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 502		78. Yapının maliyeti (TL): 11292490		79. Yapının arsa değeri (TL): 886762								
59. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 22495			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 12179252		81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 11292490														
Yapının Teknik Özellikleri																			
82. İstima Sistemi:				86. Tesisatlar:				89. Ortak Kullanım Alanları:				90. Yapının Yapısal Sistemi:							
1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>				1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karina <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>							
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:				84. Sıcak Su Temin Çekli:				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				91. Duvar Dolgu Materyali Cinsi:				92. Döşeme:			
1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halft panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>				1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ENDOSTRİYEL ZEMİN <input type="checkbox"/>			
87. İçme Suyu: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu <input type="checkbox"/>				88. Atık su: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>				93. Duvar Dolgu Materyali Cinsi:				94. Döşeme:							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenbilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet duşkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler															
95. Belge tarihi:				97. Konutun salon dahil oda sayısı:															
96. Belge no:				TOPLAM															
97. Blok no:				TOPLAM															
98. Bağımsız bölüm no:				TOPLAM															
99. Daire sayısı:				TOPLAM															
100. Park alan daire sayısı:				TOPLAM															
101. Bir dairenin yüzölçümü:				TOPLAM															

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017 No : 406396

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## 6.9. 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