



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ADANA – SARIÇAM - SULUCA**

**622 ADA – 4 PARSEL**

**BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	09.08.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600015
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	05.08.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 Ada, 4 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40 m
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 9.327.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 11.005.860.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Karma Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 20 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu’nun yaklaşık 120 metre kuzeyinde yer almakta olup Devlet Demiryolu’na kuzey yönden cephelidir. Taşınmazın, kuzeydeki Devlet Demiryolu’na yaklaşık 140 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 183 m’dir. Parsel girişi doğudan 6518 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, eğimli bir topografik yapıda olup geometrik olarak yamuk dörtgenimsi biçimlidir. Etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir. Koordinatları; “36,969891 - 35,553304” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	622
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	4
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	18.199,00
Köyü	-	Yevmiye No	5103
Sokağı	-	Cilt No	42
Mevkii	-	Sayfa No	4107
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.08.2016
Niteliği	Bir Katlı Karma Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

04.08.2016 günü saat 23:02'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

### Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 12.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2016 - 8200).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.06.2014 gün ve 176 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40" biçimindedir.

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

Sarıçam Belediyesi'nde taşınmazın üzerindeki depo yapısına ilişkin 24.02.2105 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Depo; mimari projesine göre, tek katta depolama alanı, çalışma ofisleri, wc ve bölmeli depo bölümlerinden oluşmakta olup yapı inşaat alanı 9.954 m<sup>2</sup>dir. Dosyasında bulunmadığı için mimari tadilat projesi incelenememiştir. Ayrıca, aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

- 02.03.2015 gün ve 103 sayılı yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 1 kat depo yapısı olarak, 9.954 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.
- 16.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 120 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 17.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 836 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol üstü 1 kat için, Hmax: 11,9 m olarak, 10.790 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Sarıçam Belediyesi'nde incelenen dosyada tadilat mimari projesi bulunmadığı için, değerlendirme, yapı kullanma izin belgesindeki alanlar üzerinden yapılmıştır.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; 2/C yapı sınıfında, bir depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu alan dışındaki yaklaşık 8.200 m<sup>2</sup>'lik bölümde betonlama ve çevre düzenlemesi çalışmaları sürmektedir. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir.

#### Depo'nun:

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-C
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 10.790,00 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	: 1
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Yok
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Var
<b>Paratoner</b>	: Var
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Galvanize Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Var
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Var
<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; yapımı tamamlanmış deponun 2 bölüme ayrıldığı, yaklaşık 3.750,00 m<sup>2</sup>'lik bölümünün boş olduğu görülmüş; yaklaşık 7.040,00 m<sup>2</sup>'lik bölümünün kiraya verilmiş olduğu bilgisi alınmıştır.

#### **2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

Yoktur.

##### **2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler**

-

##### **2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri**

-

#### **2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma**

-

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

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki yapılanmanın tamamlanması üzerine alınan 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, 04.08.2016 gün ve 10250 yevmiye no ile taşınmazın, "Arsa" olan niteliği "Bir Katlı Karma Depo ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

### **BÖLÜM 3**

#### **TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER**

##### **3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

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

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

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

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

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.

- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

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

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

#### 3.3.1. Olumlu Faktörler

- Adana- Osmaniye Karayoluna yakın olması,
- Havaalanı ve lojistik merkezlerine yakın olması,
- Organize sanayi bölgesine yakın olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış olması.

#### 3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

### 3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

#### 3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 536 - 223 19 86):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı (K.D.K.Ç.A.) lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 57.000 m2 yüzölçümlü arsa 9.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 162.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, Dağcı Mahallesi, 151 ada 9 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.580,50 m2 yüzölçümlü arsa 1.950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 184.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Adakon Emlak / 532- 556 62 35):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 160 – 180 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Serttaş Emlak / 322 - 235 93 17):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 150 – 170 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 160.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Duru Gayrimenkul / 544 - 779 89 27):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 140 – 160 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 150.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 150 – 185 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, hafriyat durumu, yapılanmış olması, Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin bulunması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 185.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu arsa değeri; (18.199 m2 x 185.- TL) = ~ **3.367.000.- TL** bulunmuştur.

#### 3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

**Yapı Değeri:** Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.



Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	10.790	2016	0	460	% 100,00	4.963.400	% 0,00	0	4.963.400
Çevre Düzenlemesi	1-B	8.200	2016	0	180	% 60,00	885.600	% 0,00	0	885.600
							5.849.000		0	<b>5.849.000</b>

**Taşınmazın Toplam Değeri;** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.367.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan 5.849.000.- TL'lik yapı değeri toplamından **9.216.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.5.3. Gelir Yöntemi

#### 3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

#### 3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Taç Gayrimenkul / 536 - 223 19 86):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun 3.750 m<sup>2</sup>'lik bölümünün aylık 12.600 USD (~ 37.250.- TL) üzerinden kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,93.- TL*]
- **Kiralık Depo (Serttaş Emlak / 322 - 235 93 17):** Değerleme taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı eski yapı yıllık 180.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması:** Çevrede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, değerlendirme konusu taşınmaza benzer yapı ve nitelikteki depoların aylık kira fiyatlarının 9 - 10 TL/m<sup>2</sup> dolaylarında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira fiyatı: 9,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan depolar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu bitişiğinde bulunması, Adana İli merkezine yakın konumda olması, yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık kira fiyatının 9.- TL/m<sup>2</sup> dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki yapımı sürmekte olan deponun yıllık kira değeri; (10.790 m<sup>2</sup> x 9.- TL x 12 Ay) = ~ **1.165.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 9,25
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00
- Güncel Kapasite Kullanım Oranı : ~ % 70,00

### 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 oransal olarak % 1 büyüyeceği;

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **9.327.000.- 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)	1.165.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 0
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	652.400
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.367.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 5.849.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	9.216.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 63,47
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,54
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,46
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	238.350
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	414.050
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 9,25
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 13,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 4,86
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 7,28</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	720.655
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.573.744
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>9.327.112</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	10.790	460	4.963.400
				<b>4.963.400</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

**3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler**  
Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak, 28.12.2015 gün ve REYS-201500036 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.367.000.- TL
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 9.216.000.- TL
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 9.327.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **9.327.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu**

Yapılaşma projesi yoktur.

#### **4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

#### **4.5. Yasal Gereklere, 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.

#### **4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Bir Katlı Karma Depo ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Bir Katlı Karma Depo ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

## BÖLÜM 5

### SONUC

#### **5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

#### **5.2. Sonuç Değer**

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Karma Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 9.327.000.- TL (2.809.458,51.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 11.005.860.- TL (3.315.160,04- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası’nın 09.08.2016 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9835.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**Fatma Emine TEMEL**  
SPK Lisans No: 400439



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



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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar




## 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.08.2016 23:00:35	2016-14264	20160804005500	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii		
Zemin No	22923523	Cilt / Sayfa No	42 / 4107	
İl / İlçe	ADANA / SARIÇAM	Ada / Parsel	622 / 4	
Kurum Adı	Sarıçam	Yüzölçüm	18199,00000	
Mahalle / Köy Adı	SULUCA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 24.5.2011 - 5103		

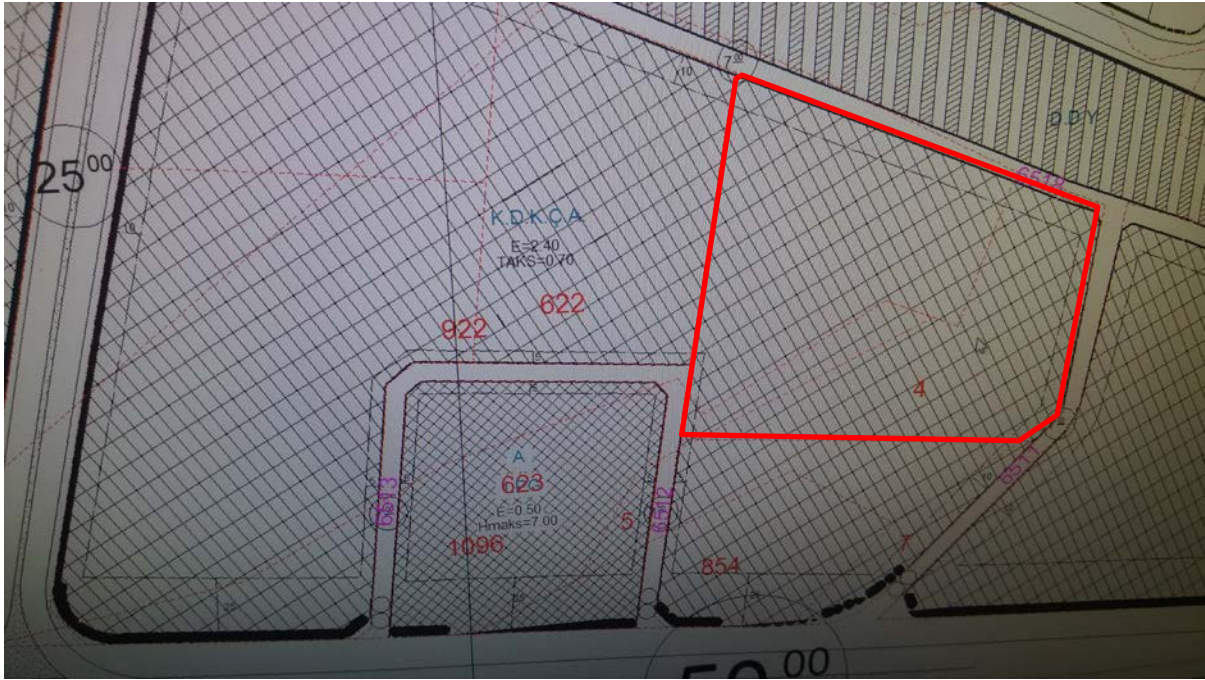
İpotek	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı			
AKBANK T.A.Ş.	12200000,00	1.0	15.6.2016 - 8200

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Sarıçam TM SULUCA Mahallesi 622 Ada 4 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.6.2016 - 8200



İli	ADANA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	SARIÇAM					
Mahallesi	ŞULUCA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00			622	4	ha	m <sup>2</sup>
					18.199,00 m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923523				
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10250	42	4107		04/08/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri haklar ile serhiş 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

### 6.5.1. Mimari Proje Kapağı

# 622 ADA 4 PARSEL

## MİMARİ TATBİKAT PLANI

# AHSEN

## MİMARLIK

Mustafa ARIÖZ

M								
ARSANIN								
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TAR. VE SAYISI	
ADANA	SARIÇAM	SARIÇAM	SULUCA	035A02D1A	622	4	15/06/2011-2011/2212	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.  
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			İŞİN ADI	
ADI SOYADI	MUSTAFA ARIÖZ	<b>Mustafa ARIÖZ</b> Mimar Dip. No: 449/200 Oda No: 3225	622 Ada 4 Parselin Mimari Proje Yapımı	
ÜNVANI	MİMAR			
ODA SİC. NO	32257			
BÜRO TESCİL BEL. NO	06-2055			
ADRES	Atatürk Mah. Kazım Karabekir Cad. Güntaş APT. NO:4/5 KAZAN/ANKARA			

MİMARLAR ODASI		SARIÇAM		BELEDİYESİ ONAYI	
MİMARİ TATBİKAT PLANI UYGUNDUR		MİMARİ TATBİKAT PLANI UYGUNDUR		MİMARİ TATBİKAT PLANI UYGUNDUR	

YAPININ		Adı Soyadı		ADRES - TEL		İMZA	
MAL SAHİBİ	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					24.02.2015	
MÜTEAHHİDİ						24.02.2015	

MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Taban Alanı	Kat Adeti	B. Bölüm Adeti	Blok Adeti	MHS	YMS	Bölge Katsayısı	Zorluk Katsayısı
DEPO	B.A Prefabrik		9.809.00 m <sup>2</sup>	9.809.00 m <sup>2</sup>	Z	1	1				

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.  
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI  
GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

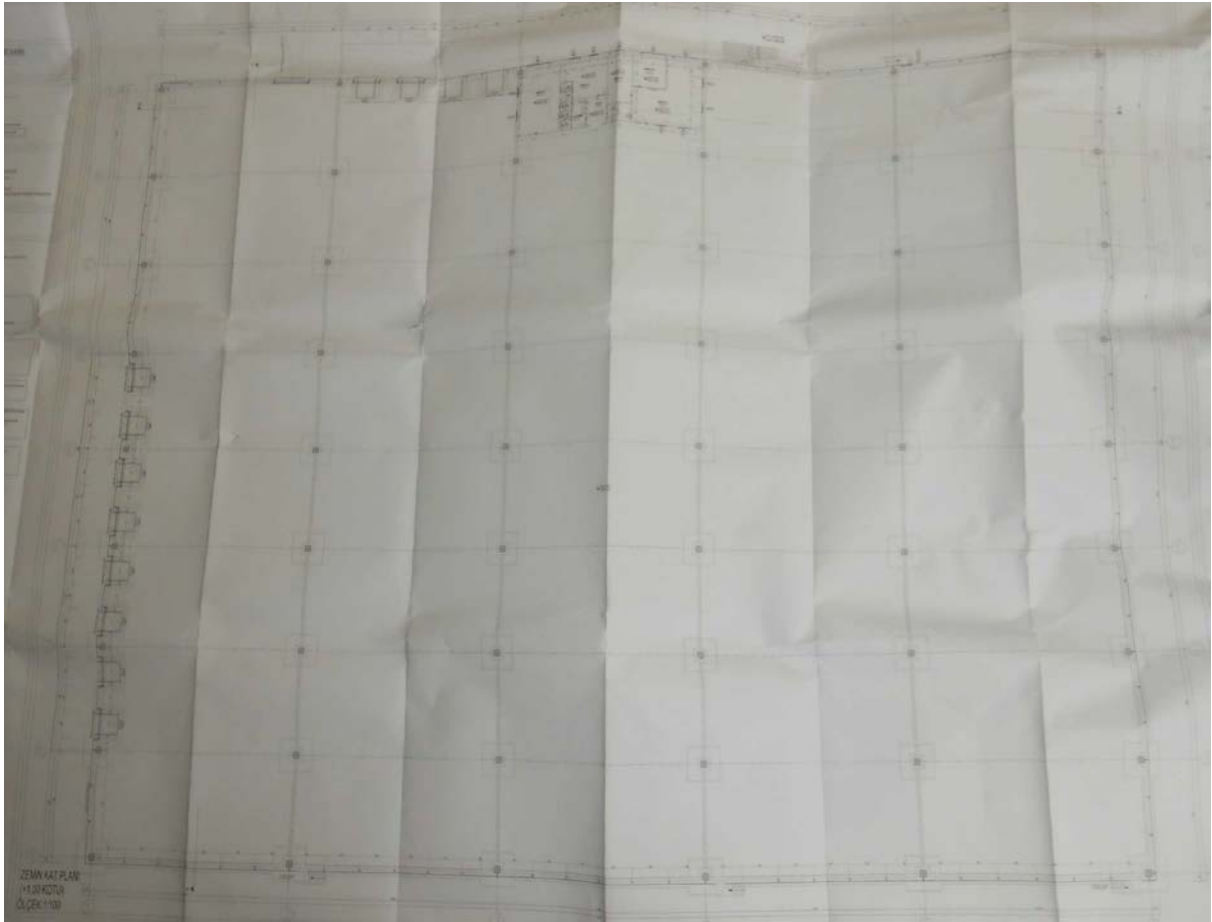
### YAPI DENETİM ONAYI

<p><b>Yapının BATMAN</b> Proje ve Uyg. Den. Mimar No.: 28384 Den.No.: 22938</p>	<p><b>YUVAM</b> YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Kurtuluş Mah. Çarşıbaşı Cad. İş Apt. No: 8 Kat: 1 Daire: 12 Sivaslı ADANA Ziyapasa Y. 035 049 2144 T. Sicil. No.: 555000 Belg. No.: 1436</p>
---	--

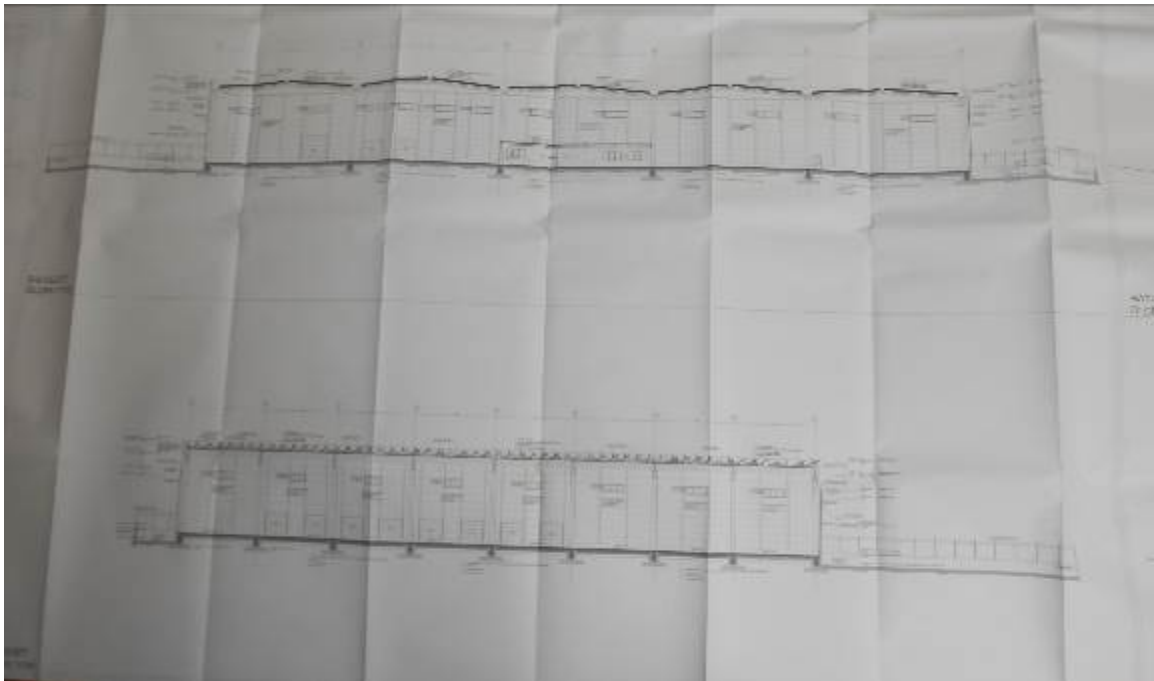
## 6.5.2. Vaziyet Planı



### 6.5.3. Kat Planı



### 6.5.4. Kesit





YAPI RUHSATI												106878903			
1. Ruhsat Verim Numarası: SARIÇAM BELEDİYESİ				5. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 16.05.2016		10. Ruhsat no: 103		11. İlk ruhsat tarihi: 02.03.2015		12. İkinci ruhsat no: 103	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi:				1. Yeri yapı: <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon: <input type="checkbox"/>				13. İmar planı onay tarihi: / /		14. İmar durumu tarihi: 29.11.2014		15. İmar durumu no: 4245		16. Zemin etüdü onay tarihi: / /	
İ. ADANA İlçe: SARIÇAM				2. Yenileme: <input type="checkbox"/> 11. Düzeltme: <input type="checkbox"/>				17. Parçeleme plan onay tarihi: / /		18. Parçeleme kullanma amacı: DEPO		19. Parçeleme alanı(m <sup>2</sup> ): 16199		20. Tapu tesisi belge no: / /	
Büyük: / /				3. Yeniden: <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği: <input type="checkbox"/>				20. Tapu tesisi belge yören kurumu: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesisi tarihi: 24.02.2011		22. Tapu tesisi belge no: 5103		23. CED raporu onay tarihi: / /	
Mahalle: KARŞIYANA Mahalle tanımlı kodu: 4				4. Ek bina: <input type="checkbox"/> 13. Fosforite: <input type="checkbox"/>				24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 16.03.2024		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /	
Meydan bulvarı/ cadde/ sokak/ köy adı: 6318 OK				5. Kat sayısı: <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesisat: <input type="checkbox"/>											
Çakılı/ toprak tanımlı kodu: 234				6. İlave: <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/>											
Site adı: / /				7. Çeçici: <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirildiği: <input type="checkbox"/>											
3. Parça No: / /				8. Tadilat: <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar: <input type="checkbox"/>											
4. Ada No: / /				9. Dolgu: <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı: <input type="checkbox"/>											
5. Parsel No: / /															
6. Blok No: / /															
7. Bağlımsız bölüm no: / /															
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhedinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: CENGİZ GÖKMEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 33060146668				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA CÜNEYT DIŞIKLI, TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71650072348				42. Adı soyadı, unvanı: MESUT KAŞDAŞ, İNŞ. MÜH.							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: / /				33. Oda sicil no: 356166				43. TC kimlik no: 27181339800							
29. Vergi kimlik no: / /				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE				44. Oda sicil no: 106881							
30. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 64200 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA				31. İmza: / /				35. Vergi kimlik no: 8170196758							
36. Sigorta sicil no: / /				37. Sözleşme tarihi: 04.04.2016				38. Sözleşme no: 1							
39. Yaptı mütahhidi yeri belge no: 0006212859702021				40. Yaptı mütahhidi adresi: İNÇIRLIK MAH. FETHİE TOKAY CAD. HİSİM BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 15 ATASEHIR / İSTANBUL				41. İmza: / /							
45. Sigorta sicil no: 0				46. Sözleşme tarihi: 04.04.2016				47. Sözleşme no: 1							
48. Adres: SÖĞÜTLÜ MAH. 99071 SK. NO: 30 SEYHAN / ADANA				49. İmza: / /											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar				51. Bağimsız bölüm sayısı: 1				52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 10074							
53. Benzer yapı sayısı: 1				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1				55. Yapıda konut birim/daire sayısı: 9954							
56. Toplam yapı sayısı: 1				57. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1				58. Toplam konut birim/daire sayısı: 9954							
60. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				61. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				62. Yapının toplam kat sayısı: 1							
63. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 8				64. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,9				65. Yapının toplam yüksekliği(m): 11,9							
71. Yapının sınıfı: B				72. Yapının grubu: C				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 460							
74. Yapının maliyeti (TL): 4634040				75. Yapının arsa değeri (TL): 527771				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 5161811							
77. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL): 4634040															
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. / /				84. Tesisatlar: <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. Pnö su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrotor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. / /				85. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübüsü <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kandırlık <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. / /				86. Yapının Yapı tipi Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <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"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. / /			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9. / /				80. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Soğuk su <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müjdenek <input type="checkbox"/> 6. / /				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <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. Kat Yakıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. / /				87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Beton panel <input type="checkbox"/> 8. / /			
82. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit <input type="checkbox"/> / /				83. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit <input type="checkbox"/> / /				88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <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. / /							
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi: / /		90. Adı soyadı: / /		91. TC kimlik no: / /		92. Oda sicil no: / /		93. Adresi: / /		94. İmza: / /					
64.04.2016		OZAN VELİ TÜZÜN		18023137060		13018		CEMALPAŞA MAH. TOROS CAD. SULAR APT. SİTESİ NO: 12 İÇ KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA		/ /					
26.04.2016		GÜVEN ÖZER		39472185104		47287		ESENTEPE MAH. TEVİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. 13 BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 9 SİĞİLİ / İSTANBUL		/ /					
/ /		İSMAIL AKSOZ		19679110890		49724		REŞATBEY MAH. 62013 SK. ESİN APARTMANI SİTESİ NO: 16 SEYHAN / ADANA		/ /					
/ /		FATİH MEHMET ÇAKALLI		17626219464		46064		REŞATBEY MAH. 62031 SK. HAS APT. SİTESİ B BLOK NO: İÇ KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA		/ /					
/ /		YÜCEL AYDIL		32114092908		26362010		ÇINARLI MAH. 61018 SK. ERDOĞAN APARTMAN SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA		/ /					
/ /		ALİ SİCİM		22371017026		1884		KURTULUŞ MAH. 64017 SK. BENLİ APARTMAN SİTESİ NO: 18 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA		/ /					
/ /		GOKHAN DORDU		11179386472		44855		İNÇIRLIK CUMHURİYET MAH. İNÇIRLIK BUL. KAM BETON BLOK NO: 68 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİN / ADANA		/ /					

YAPI RUHSATI										148536014	
1 Ruhsat Veren Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ				8 Ruhsatın veriliş amacı		9 Ruhsatın onay tarihi	10 Ruhsat no	11 İlk ruhsat tarihi	12 İlk ruhsat no		
2 Ruhsat verilen yapının adresi				<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Üçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İslem değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstisna davanı <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 18.Bahçe düzeni		1705.20.16	103	02.03.2015	103		
İ: ADANA İlçe: SARIÇAM				13 İmar planı onay tarihi		14 İmar durumu tarihi	15 İmar durumu no	16 Zemin etüdü onay tarihi			
Büyük: Kily: _____				28 11 2014		28 11 2014	4245	14.10.2011			
Belediye: SARIÇAM BELEDİYESİ				17 Parselasyon plan onay tarihi		18 Parselin kullanma amacı		19 Parselin alanı(m <sup>2</sup> )			
Mahalle: KARŞIYAKA Mahalle tanımlama kodu: 4				20 Tapu tescil belgesi veren kurum		21 Tapu tescil belgesi tarihi		22 Tapu tescil belge no			
Meydan,bulvarı,cadde sokak köşme adı: 8518 SK.				SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		24.02.2011		18199			
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 234 Dış kapı no: 6				23 ÇED raporu onay tarihi		24 Planlanan inşaat başlangıç tarihi		25 Planlanan inşaat bitme tarihi			
Site adı: _____ Mevki adı: _____				26 Ruhsatın geçerlilik tarihi		27 _____/20		28 _____/20			
3 Plafit No: 4.4.1.1 No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no:				29 _____/20		29 _____/20		29 _____/20			
822 4								1703.20.21			
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin					
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no CENGİZ GÖKMEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 13060149088			32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MUSTAFA CÜNEYT DEĞİRLİ, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM İTİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71950072348			42 Adı, soyadı, unvanı MESUT KAŞDAŞ, İNŞ. MÜH.					
33 Oda sicil no 356186			34 Bağı ocağı vergi dairesi adı YENİMAHALLE			43 TC kimlik no 27161330600					
28 Bağı ocağı vergi dairesi adı			35 Vergi kimlik no 8173196758			44 Oda sicil no 106681					
29 Vergi kimlik no			36 Sigorta sicil no			45 Sigorta sicil no					
30 Adres BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 28 ÇUKUROVA / ADANA			37 Sözleşme tarihi 04.04.2016			46 Sözleşme tarihi 04.04.2016					
31 İmza			38 Sözleşme no 1			47 İbrazine no 1					
32 Sigorta sicil no			39 Yapı müzahhidi yetki belge no 0006212859702021			48 Adres SOĞUTLU MAH. 99071 SK. NO: 30 SEYHAN / ADANA					
40 Sicile esas adres ÖRNEK MAH. FEHMİ TOKAY CAD. HİŞİM BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL			41 İmza			49 İmza					
Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri			Yapı İle İlgili Özellikler								
50 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		51 Bağımsız bölüm sayısı	52 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	53 Benzeri yapı sayısı	54 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55 Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )	57 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )			
1252 - Depolar		1	10790	1	1	1	9954	10790			
58 Toplam yapı sayısı		59 Toplam bağımsız bölüm sayısı		60 Toplam konut birimi(daire) sayısı		61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		62 Toplam inşaat alanı(m <sup>2</sup> )			
1		1		1		9954		17900			
63 Yapının yol kotu altı kat sayısı		64 Yapının yol kotu üstü kat sayısı		65 Yapının toplam kat sayısı		66 İlave kat sayısı		67 İlave kat yüksekliği(m)			
1		1		1		1		1			
68 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		69 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		70 Yapının toplam yüksekliği(m)		71 İlave kat yüksekliği(m)		72 İlave kat yüksekliği(m)			
11.9		11.9		11.9		11.9		11.9			
73 1. m <sup>2</sup> maliyeti (TL)		74 Yapının maliyeti (TL)		75 Yapının asma değeri (TL)		76 Asma dahil yapının maliyeti (TL)		77 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)			
460		4953400		527771		5491171		4663400			
Yapının Teknik Özellikleri											
78 İstisna Sıparisi			84 Tesisatlar			85 Ortak Kullanım Alanları			86 Yapının Yapıncı 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.Seba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.			<input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Bar istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö. 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 tesahat <input type="checkbox"/> 12.			<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Beko kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Apk otomatik <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5 Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigirnak <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 İskanet (Kalkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ankap <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yünlü (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.		
79 Isınma Amacı Kullandıkları Yakıt Cinsi			80 Sıcak Su Temin Şekli			81 Sıcak Su Yakıt Cinsi			87 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		
<input type="checkbox"/> 1 Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fiyel oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.			<input type="checkbox"/> 1 Termaldir <input type="checkbox"/> 2 Şorben <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 9.			<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpış <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 10. <input type="checkbox"/> 11. <input type="checkbox"/> 12.			<input type="checkbox"/> 1 Plak Kirpi <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. İlaçlı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.		
82. İşme süresi <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu			83. Alık su <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik								
Yapı Projeleri											
89 Onay tarihi		90 Adı soyadı		91 TC kimlik no		92 Oda sicil no		93 Adresi		94 İmza	
04.04.2016		GZAN VELİ TÜZÜN		18523137066		13018		CEMALPAŞA MAH. TOROS CAD. SULAR APT. SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA		[İmza]	
26.04.2016		GÜVEN ÖZER		3947216104		47267		ESENTEPE MAH. TEVİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. 13 BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 8 ŞİŞLİ / İSTANBUL		[İmza]	
Etkinlik		İSMAIL AKSÖZ		18679110890		49724		REBATSBEY MAH. 62012 SK. ESN APARTMANI SİTESİ NO: 18 SEYHAN / ADANA		[İmza]	
Mekanik Tesisat		FATİH MEHMET ÇAKALLI		17602119404		46084		REBATSBEY MAH. 62031 SK. HAS APT. SİTESİ B BLOK NO: 6 C KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA		[İmza]	
JEKÇÜL		YÜCEL AYDIL		32114099908		26362010		ÇINARLI MAH. 61016 SK. ERDOĞAN APARTMAN SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA		[İmza]	
14.10.2012		ALİ SİCİM		23371017206		1884		KURTULUŞ MAH. 6AD17 SK. BENLİ APARTMAN SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA		[İmza]	
24.02.2015		GÖKHAN DÖRDÜ		11179390472		44895		İNCİRLİK CUMHURİYET MAH. İNCİRLİK BUL. KAMI BETON BLOK NO: 56 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA		[İmza]	
02.03.2015											



## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												131745564			
1. Belgeli yerin kurum: <b>SARICAAM BELEDİYESİ</b>				9. Belgeli yerin amacı: <input type="checkbox"/> Kısım Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin				10. Belgeli onay tarihi: <b>13.06.2016</b>		11. Belge no: <b>219</b>					
2. Belgeli yerin adresi: <b>ADANA İÇİ SARICAAM</b>				12. Belgeli esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 5.Kat sayısı <input type="checkbox"/> 6.Sıra <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli				13. Belgeli esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 8. Değişik <input type="checkbox"/> 9. Restorasyon <input type="checkbox"/> 10. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 11. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 12. Fosforit <input type="checkbox"/> 13. Fosforit tesisi		14. Belgeli esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 15. Eski tesis <input type="checkbox"/> 16. Yeni değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnatat duran <input type="checkbox"/> 18. Başka duran <input type="checkbox"/> 19.					
3. Parça No: <b>1022</b>				13. İlk yapı ruhsat tarihi: <b>02.03.2015</b>				14. İk. yapı ruhsat tarihi: <b>103</b>		15. Son yapı ruhsat tarihi: <b>28.11.2014</b>		16. Son yapı ruhsat no: <b>4248</b>			
4. Blok No: <b>4</b>				18. Yeniden ruhsat tarihi: <b>14.10.2011</b>				19. Tahdit ruhsat tarihi: <b>14.10.2011</b>		20. İmar planı onay tarihi: <b>24.02.2011</b>		21. İmar durumu tarihi: <b>24.02.2011</b>			
5. Parcel No: <b>4</b>				23. Zemin etütü onay tarihi: <b>14.10.2011</b>				24. ÇED raporu onay tarihi: <b>24.02.2011</b>		25. Tapu tesit belgesi tarihi: <b>24.02.2011</b>		26. Tapu tesit belgesi no: <b>3103</b>			
6. Defa ilme esas.Lubasas.2015 onay başına bakanlar				27. Tapu tesit belgesi veren kurum: <b>SARICAAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ</b>				28. Parselasyon planı onay tarihi: <b>DEPO</b>		29. Parselin kullanma amacı: <b>DEPO</b>		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): <b>18199</b>			
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>							
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no: <b>CENGİZ GÖKMEN REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI &amp; Ş. 1300749848</b>				38. Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no: <b>MUSTAFA CÜNEYT DAĞIRTI, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM, TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71950072348</b>				46. Adı soyadı, ünvanı: <b>MESUT KAŞDAŞ, İNŞ. MSH.</b>							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: <b>YENİMAHALLE</b>				37. Oda sicil no: <b>358184</b>				47. T.C kimlik no: <b>27161338600</b>							
33. Yapı kimlik no: <b>1022</b>				39. Vergi kimlik no: <b>8770198758</b>				48. Oda sicil no: <b>106081</b>							
34. Adres: <b>BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. COMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPLI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA</b>				40. Sigorta sicil no: <b>0</b>				49. Sigorta sicil no: <b>0</b>							
35. İmza: <i>[İmza]</i>				41. Sözleşme tarihi: <b>04.04.2015</b>				50. Sözleşme tarihi: <b>04.04.2016</b>							
36. İmza: <i>[İmza]</i>				42. Sözleşme tarihi: <b>1</b>				51. Sözleşme tarihi: <b>1</b>							
37. İmza: <i>[İmza]</i>				43. Yapı müteahhidi, yetki belge no: <b>0006212859702021</b>				52. Adres: <b>SÖĞÜTLÜ MAH. 99071 SK. NO: 30 SEYHAN / ADANA</b>							
38. İmza: <i>[İmza]</i>				44. Sicile esas adres: <b>ÖRNEK MAH. FEHMİ TOKAY CAD. HIŞİM BLOK NO: 10 İÇ KAPLI NO: 15 ATASEHİR / İSTANBUL</b>				53. İmza: <i>[İmza]</i>							
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>											
54. Kullanma amacına göre yapıların bağımsız bölümleri ile ortak alanları: <b>1252 - Depolar</b>				55. Bağımsız bölüm sayısı: <b>1</b>		56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): <b>10790</b>		57. Benzer yapı sayısı: <b>1</b>		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: <b>1</b>		59. Yapıda sınıt birim(daire) sayısı: <b>9954</b>		60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): <b>10790</b>	
57. Benzer yapı sayısı: <b>1</b>				62. Toplam yapı sayısı: <b>1</b>		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: <b>1</b>		64. Toplam konut birim(daire) sayısı: <b>119</b>		65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): <b>9954</b>		66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): <b>17900</b>			
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: <b>1</b>				68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: <b>1</b>		69. Yapının toplam kat sayısı: <b>1</b>		70. İlave kat sayısı: <b>0</b>		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): <b>11.9</b>		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): <b>11.9</b>			
73. Yapının toplam yüksekliği(m): <b>11.9</b>				74. İlave kat yüksekliği(m): <b>0</b>		75. Yapının sınıfı: <b>B</b>		76. Yapının grubu: <b>C</b>		77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): <b>460</b>		78. Yapının maliyeti (TL): <b>4963400</b>			
79. Yapının arsa değeri (TL): <b>527771</b>				80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): <b>5481171</b>		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): <b>4963400</b>		82. Döşeme: <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. ...		83. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. ...		84. Çatı: <input type="checkbox"/> 1. 1.1 Çerçevesi sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesi+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yğma (Kağıt) <input type="checkbox"/> 3. Pritabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı pritabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>				<b>88. Tesisatlar</b>				<b>89. Ortak Kullanım Alanları</b>				<b>90. Yapının Taçyüzü Sistemi</b>			
82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma-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 type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arızma <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.				89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belge kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sinyal <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				90. Yapının Taçyüzü Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yğma (Kağıt) <input type="checkbox"/> 3. Pritabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı pritabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. ...			
83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fıstık yağı <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.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık yağı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				81. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. ...							
84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Soğutma <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müpterlek <input type="checkbox"/> 6.				86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. ...				87. Abık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit <input type="checkbox"/> 3. ...							
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 katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>						<b>Konut ile İlgili Özellikler</b>									
93. Belge tarihi: <b>13.06.2016</b>						97. Konutun salon dahil oda sayısı: <b>0</b>									
94. Belge no: <b>1022</b>						TOPLAM: <b>0</b>									
95. Blok no: <b>4</b>						98. Daire sayısı: <b>0</b>									
96. Bağımsız bölüm no: <b>1</b>						99. Parke olan daire sayısı: <b>0</b>									
						100. Bir dairenin yüzölçümü: <b>0</b>									

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

### TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.12.2006
No : 400439

#### DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

#### Fatma Emine TEMEL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

## 6.9. 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