



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

**KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU**

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

**ADANA – SEYHAN - SARIHAMZALI**

**12249 ADA – 5 PARSEL**

**2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA ve 1 ADET  
ZEMİN + 1 KATLI BETONARME BİNA ve ARSASI**

Bu taşınmaz değerlendirme 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>	01.04.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500018
<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>	30.03.2015
<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>	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537 Seyhan/Adana
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarı Hamzalı Mahallesi, 12249 Ada, 5 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Aylık Kira Değeri</b>	<b>Toplam KDV Hariç: 17.450.- TL</b> <b>Toplam KDV Dahil: 20.591.- 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, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerindeki binaların **kira 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; “Sarı Hamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin batısında yer almakta olup, sanayi bölgesinde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Ayas Sağlık Koleji, TEMSA, SASA, Hurdacılar Sitesi, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazın Turhan Cemal Beriker Bulvarı’na yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Adana kent merkezine yaklaşık 9 km, Adana Şakirpaşa Havaalanı’na yaklaşık 6,5 km, yapımı devam etmekte olan Çukurova Bölge Havaalanı’na yaklaşık 15 km, Yenice Lojistik Merkezi’ne yaklaşık 15 km, Mersin Limanı’na yaklaşık 55 km uzaklıktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzeyde Bulvar cepheli olup öteki cephelerde komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; 36.993864, 35.215173 biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	12249
İlçesi	Seyhan	Parsel No	5
Mahallesi	Sarıhamzalı	Yüzölçümü (m2)	28.810,33
Köyü	-	Yevmiye No	12847
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	-	Sayfa No	672
Pafta No	17 G III	Tapu Tarihi	02.05.2011
Niteliği	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

30.03.2015 günü saat 11:10'da Seyhan Tapu Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

### **Beyanlar Bölümü:**

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

### **Serhler Bölümü:**

- Seyhan Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün kamu haczi (05.06.2014 - 18168).

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “*Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı*” biçimindedir. Yapılan incelemelerden, parselin imar uygulaması görmediği ve imar uygulaması yapıldığında bir bölümünün imar yolu olarak kesileceği anlaşılmaktadır.

Taşınmaz, ilk kurulum kadastrosu ile 533 no’lu parsel olarak tapuya kaydedilmiş, daha sonra 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi çerçevesinde yapılan yenileme kadastrusunda 12249 ada 5 no’lu parsel olmuştur.

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

- Yönetim Binası (500 m<sup>2</sup>) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Dükkan + Mağaza (2.025 m<sup>2</sup>) için, 19.06.1984 gün ve 4/5 sayılı yapı ruhsatı ile 20.03.1986 gün ve 2/26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- İdari Bina (344 m<sup>2</sup>) için, 20.01.1987 gün ve 15/38 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (360 m<sup>2</sup>) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m<sup>2</sup>) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m<sup>2</sup>) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m<sup>2</sup>) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.

Taşınmazın yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Ancak, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Seyhan Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz belgenin (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz; Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarı Hamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel no’lu, 28.810,33 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış 1 adet tek katlı yönetim binası, 1 adet tek katlı depo, 1 adet idari bina ve 4 adet hizmet binasından oluşmaktadır.

Ayrıca, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

#### Binaların;

**Yapı Tarzı** : Betonarme  
**Yapı Düzeni** : Ayrıık

<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1 - 1 - 2
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 3.544 m2 Ruhsatlı + 200 m2 Ruhsatsız
<b>Yaşı</b>	: 29
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Klima
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: İdari Bina ve Yönetim Binasında Betonarme Ötekilerde Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Betonarme
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır.
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede, 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, soğuk hava deposu ve depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binaların biri kiraya verilmiş olup geri kalanı boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.

#### **2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma**

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

### **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 Kira 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 sınırlanmadığı varsayılır.

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

### **3.3.1. Olumlu Faktörler**

- Sanayi amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana- Mersin Karayolu) cephesinin bulunması,
- Havalimanları ve lojistik merkezlerine yakın olması.

### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

- İmar uygulaması görmemiş olması,
- Parsel içerisinde yer alan yapıların bakımsız olması,
- Parsel içerisindeki bir adet yapının ruhsatının olması.

## **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 sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME YÖNTEMİ**

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

#### **4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri**

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo ve Ofis (Zorlu Emlak / 322 - 231 24 26):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 200 m uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cepheli 1.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo ve ofis aylık 9.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Erdeniz Çelebi / 532 - 612 76 38):** Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunan, 5.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde, 2.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan (B + Z+ 1.NK) işyeri aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,66.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Taç Gayrimenkul Real Estate / 322 - 459 39 39):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunmayan, Hurdacılar Sitesi içerisinde yer alan, 3.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan (idari binası içinde) işyeri aylık 9.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sevgi Emlak / 507 - 265 81 88):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 200 m uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunan, 15.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa içerisinde 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan oldukça bakımsız ve eski depo aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]
- **Kiralık Arsa (YSF Gayrimenkul / 322 - 235 29 85):** Taşınmaza yaklaşık 500 m uzaklıkta, Adana- Mersin Karayolu'na cephesi bulunan, 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depo ve işyerleri için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının; Adana – Mersin Karayolu'na cephesi bulunanlar için 6 – 10 TL, Adana – Mersin Karayolu'na cephesi bulunmayanlar için 2 – 4 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, yapı durumu ve Adana – Mersin Karayolu'na uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının; 2.025

m2 yapı inşaat alanlı dükkan + mağaza (*depo*) için 6.- TL ve öteki binalar için 3,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu;

- **Dükkan + mağaza (*depo*)** için aylık kira değeri;  $(2.025 \text{ m}^2 \times 6.- \text{ TL}) = \sim 12.150.- \text{ TL}$ ;
- **Öteki binalar** için aylık kira değeri;  $(1.519.- \text{ TL} \times 3,50.- \text{ TL}) = \sim 5.300.- \text{ TL}$ ;
- **Toplam; 17.450.- TL**

olarak bulunmuştur.

#### 4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi

Ruhsatsız 200 m2 yapı inşaat alanlı deponun kiraya verilebilir nitelikte olmadığı öngörülmektedir.

#### 4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi

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

### BÖLÜM 5

#### SONUC

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

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- **Beyanlar Bölümü**'nde; “*krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır*”;

- **Şerhler Bölümü**'nde; “*Seyhan Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün kamu haczi*” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

##### 5.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

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

##### 5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri

Yoktur.

### 5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası” olup üzerindeki yapılarla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

### 5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

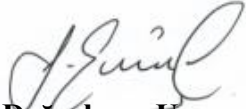
### 5.8. Sonuç Değer

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerindeki binaların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

**KDV hariç, 17.450.- TL (6.665.- USD) (\*)**;  
**KDV (% 18) dahil, 20.591.- TL (7.865.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası'nın 01.04.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,6181.- 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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Adana	Seyhan	Sarı hamzalı	12249	5	28.810,33 m2	2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin +1 katlı betonarme bina ve arsası	-	034-A-05-A

Yol  
Tarifi

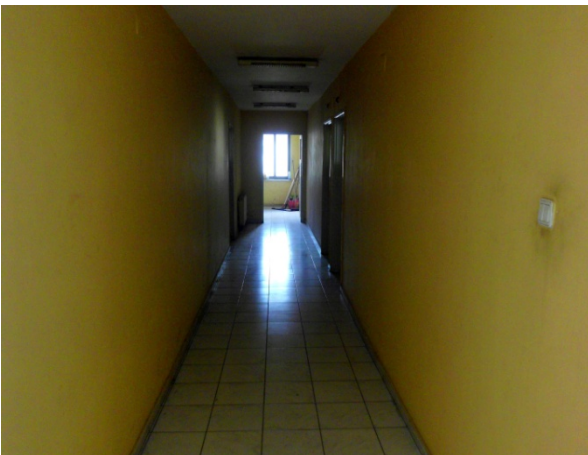
[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İndir](#)



## 6.2. Fotoğraflar



Yönetim Binası (500 m2)



Dükkan + Mağaza (2.025 m2)



Hizmet Binaları + İdari Bina (1.019 m2)



## Ruhsatsız Depo (200 m2)



### 6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 12249/5			
Zemin No	: 49595954	Yüzölçüm	: 28.810,33 m2			
İl / İlçe	: ADANA/SEYHAN	Ana Taş. Nitelik	: 2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arası			
Kurum Adı	: Seyhan TM					
Mahalle / Köy Adı	: SARI HAMZALI Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 7 / 672					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
	Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F. harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.	02/05/2011 - 12847	-		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
139969942	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		28.810,33	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 02/05/2011 - 12847-	-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Hacı - SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05/06/2014 tarih 111-1363 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL. (Alacaklı : 0 )		05/06/2014 - 18168	-		
Raporlayan: tk37622 Murat DURAN Kaydına Uygundur. 30.03.2015						



## 6.4. Cins Değişikliği Beyannamesi

**KROKI YERİ**

No	Y	X
1	43066482	409637904
2	43018870	409639571
3	43032024	409624003
4	43030109	409601393
5	43036356	409620723
6	43008964	409634818
7	43019933	409635179
8	43011170	409630846
9	43013079	409632544
10	43016248	409630869
11	43018114	409631794
12	43012933	409629863
13	43013137	409627796
14	43012105	409627654
15	43014139	409628834
16	43015083	409628334

Bu kısım merkezde doldurulaca			ktır	
Geliş Tarih ve No'su	Tersimatı Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimatı Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

Kadastro görev yerlerinde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için  
**TESCİL BİLDİRİM (Beyanname)**

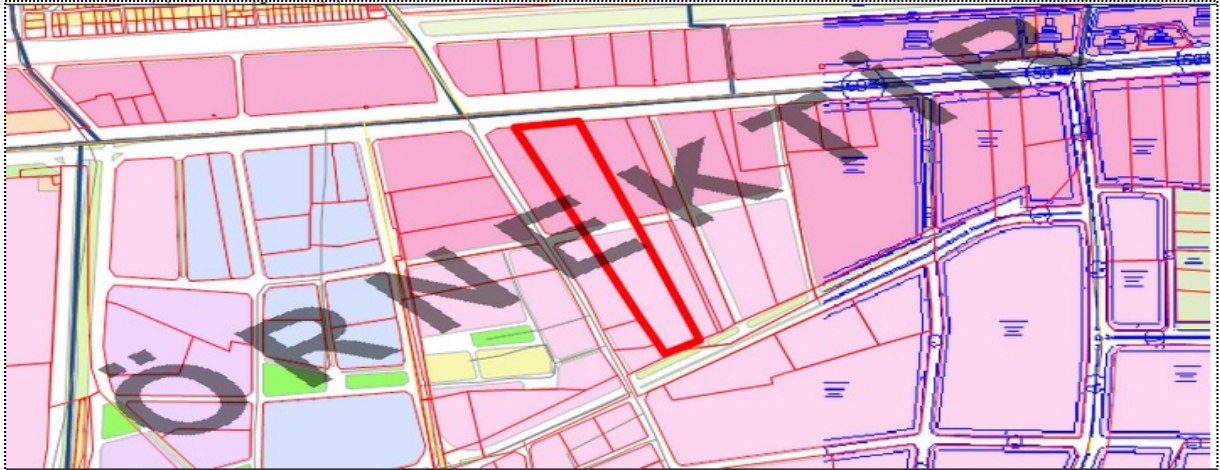
İLİ ADANA		İLÇESİ SEYHAN		MAHALLE veya Köyü SARİHAMZALI		MEVKİİ	
(Düzeltilme) (Ayrırma) (Birleştirme) (Cins Değişikliği) (İntifak Hakkı)							
Kütük Sa.No	Pafta No	Ada No	Parsel No	YÜZÖLCÜMÜ	Cins:	Sahibi:	Düzeltilme ve İşlemin şekli:
672	3		533	2 9048 00	TARLA	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	Cins değişikliği
	3		533	2 9048 00	3 ADEYİ ZEMİN KATLI BİTÜMLÜK BİNA VE 1 ADEYİ ZEMİN ÜSTÜ KATLI LOJİSTİK TİC. A.Ş. BİTÜMLÜK BİNA VE ANBAŞI	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.	

Tescil bildirimini istegine uygun olarak düzenlenmiştir. *Yek. Cengiz Gökmen*

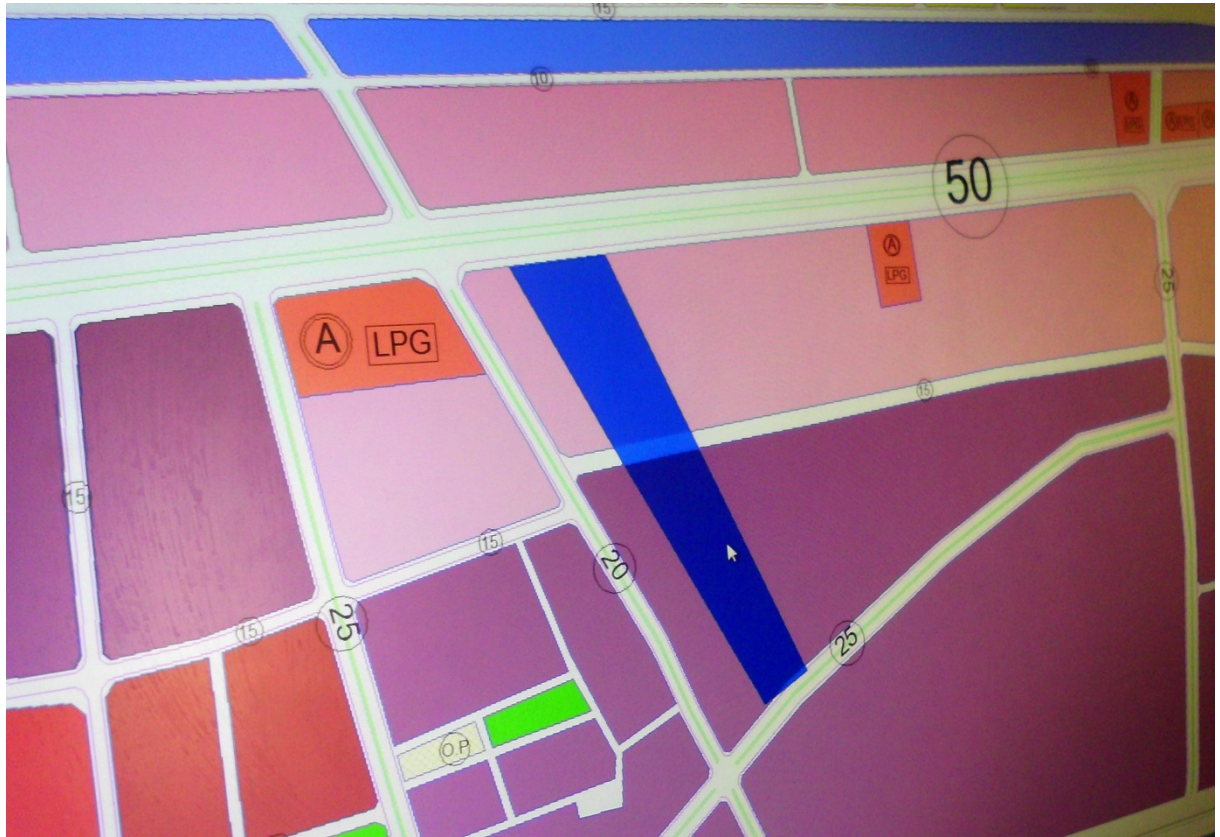
KADASTRO M. DURU  
24.03.2010  
KADASTRO M. DURU

4070 Sayılı yasaya imarı planına göre İsteğe Düzenlenmiştir	Kontrol edilmiştir	25.3.2010 Tarih 685 No ile Tescil edilmiştir	Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir	Kontrol edilmiştir	İlgili Evrakın İli İdare Kurulu Kararına
Unvan Bilgileri Düzenleyen Kadastro	Kontrol eden Bilgileri Fen Kurulu	İmza 24.03.2010	Kadastro	Kontrol Mühendisi Fen Kont. Memuru	Tarih No'su

## 6.5. İmar Paftası



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	SEYHAN	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	SARI HAMZALI	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	- BİLGİLER TEK FONKSİYONA AİTTİR. DİĞER FONKSİYONLARA İLİŞKİN BİLGİLER İÇİN İMAR MÜDÜRLÜĞÜ' NE BAŞVURUNUZ.				
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	17G3	12249	5	28808,42 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : Kısmen KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI Alanı, Kısmen SANAYİ ALANI Alanı,.



6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığı'na, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (İli, İlçesi) : Şişli İlçe Belediyası

2. Belgenin tarihi : 19.12.1995

3. Belgenin numarası : 34/17

4. Belgenin verilmiş maksadı : Yeni Yapının Binası

5. Alanın, caddenin, sokak, bina no : Sarıhamza

6. Parsel no : 533

7. İmar durumu tarihi : 13.6.1995

8. İmar durumu numarası : 4494

9. Tapu tescil belgesi veren kurum : Şişli Tapu Müdürlüğü

10. Tapu tescil belgesi tarihi : 19.6.1995

11. Tapu tescil belgesi no : 1694

12. İnşaat türü : Sebha

13. Yajit türü : Katı

14. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası : 5.9.1995-27/2

15. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası : -

**YAPI SAHİBİNİN**

18. Adı soyadı/ünvanı : Japay Tüketim Malları pazarlama A.Ş.

19. Bağlı olduğu vergi dairesi : -

20. Vergi Dairesi sicil numarası : -

21. Adresi : -

**YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

22. Adı soyadı/ünvanı : Boffet Jeni İnş. Taahh. A.Ş. Tic. Ltd. Şti.

23. Kurum sicil numarası : -

24. Bağlı olduğu vergi dairesi : Şişli v.d.

25. Vergi dairesi sicil numarası : 2370000616

26. Adresi : Abidinpaşa cad. Kurkçaplı Apt 5/16 - Adana

27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı : İşletim binası

Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yıl sonuna kadar kat sayısı	31. Yıl sonuna kadar kat sayısı	Kod	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	Kod	34. Toplam maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	Kod	36. Yapının grubu
	1		500		-	1	1					6.432.800		3		4
Toplam		1	500													

37. İnşaatın toplam maliyeti (Kamusal yapılar için) : 3.216.400.000 -

38. İnşaatın başlangıç tarihi : 1995

39. İnşaatın bitiş tarihi : -

40. Toplam maliyet (arsa dahil) : -

41. İskeletin cinsi : B.A.K

42. İskeletin dolgu maddesi : Tuğla

43. Yığma yapının cinsi : -

44. Yapı ile ilgili özellikler

Elektrik  Hava gazı  Doğal gaz  Kalorifer  Şehir suyu  Sıcak su  Kanalizasyon  Fosforik  Asfalt

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama : 500 m<sup>2</sup> oturumlu İşletim binası için verilmiştir. Bu yapı kullanma izin belgesi.

46. Konutla ilgili özellikler

Konutun	Oda sayıları							Toplam	Daire sayısı	Açık alan alanı (m <sup>2</sup> )	Açık alan oranı (%)
	1	2	3	4	5	6	7				
Daire sayısı											
Bir dairenin alanı (m <sup>2</sup> )											

19.12.1995

[Bu Nüsha Belediye'de kalacaktır.]

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 2  
Sahife No. : 26

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

Yapının adresi : cahanizade  
Ada ve parsel No. : 533 parsel

Yapı Sahibi : Bülent Kutun Çanak  
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : Arslanlar Tur. Şirk.

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
Yapı kullanma izin kağıdı ilave yapı için verilmiştir.   
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

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

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

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 19.6.1984 4/5  
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : \_\_\_\_\_

Bölüm : III - Yapının Kullanış maksadı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2
1- Ev		8- Sinema tiyatrosu	
2- Daire sayısı ( )		9- Otıl motel	
3- Apartman		10- Lokanta pastane	
4- Daire sayısı ( )		11- Fabrika	
5- Dükkan mağaza sayısı ( )	2025	12- Atölye	
6- Pansiyon		13- İmalathane	
7- İşletme alanı (işletme alanı sayısı) ( )		14- Müze	
8- Alan		15- Çarşı	
9- İşletme alanı (işletme alanı sayısı) ( )		16- Diğer	
10- Çamaşhanesi		17- Açık alan	
11- Çamaşhanesi		18- Diğer	
12- Çamaşhanesi		19- Diğer	
13- Çamaşhanesi		20- Diğer	
14- Çamaşhanesi		21- Diğer	
15- Çamaşhanesi		22- Diğer	
16- Çamaşhanesi		23- Diğer	
17- Çamaşhanesi		24- Diğer	
18- Çamaşhanesi		25- Diğer	
19- Çamaşhanesi		26- Diğer	
20- Çamaşhanesi		27- Diğer	
21- Çamaşhanesi		28- Diğer	
22- Çamaşhanesi		29- Diğer	
23- Çamaşhanesi		30- Diğer	

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

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

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

Bölüm VI - Yapının süresi  
Yapının başladığı tarih : 19.6.1984  
Yapının bittiği tarih : 21.2.1986

Bölüm : VII - Yapının maliyeti  
Yapının tüm maliyet değeri (para birimi) : 1.500.000  
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapılmış : \_\_\_\_\_  
Yapı müteahhidi tarafından yapılmış : \_\_\_\_\_

Bölüm : VIII - Karşılıklı Çakışmalar  
a) Diğer ile ilgili çakışmalar

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

Bölüm : IX - Diğer

Belediye Tabii

20.13.1986  
Tekniyen

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sayfa No. : 18

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

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

Yapı Sahibi : ...  
(Adı Soyadı veya ünvanı) : ...

**Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı**  
a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa   
c) İlaveli yapı için verilmiştir.   
d) Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Tarihleri : ...  
Cilt No. : ...  
Sayfa No. : ...

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

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

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Yüzölçümü M2
8- Sıkma fiyatı		
9- Oteli mutfak		
10- Lokanta gazino		
11- Fabrika		
12- Atolye		
13- İmalathane		
14- Hastane		
15- Okul		
16- Cami		
17- Resmî daire		
18- ...	344	
19- ...		
20- ...		
<b>TOPLAM</b>		344

**Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**  
Taşıyıcı Sistem : Yığma  İskele   
Cinsi : ...  
Cinsi : ...  
Dolgu maddesi cinsi : ...

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

**Bölüm VI - Yapının süresi**  
Yapının başladığı tarih : ...  
Yapının bittiği tarih : ...

**Bölüm : VII - Yapının maliyeti**  
Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] TL : ...  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır. ?   
Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır ?

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

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	DAİRE SAYILARI
1. Odalı		
2. »		
3. »		
4. »		
5. »		
6. »		
7. ve +		
<b>TOPLAM</b>		

DAİRE ÖZELLİKLERİ  
Mutfak  
Banyo  
Held  
Parko döşeme

OLAN  
Mük. Mülk. Mülk. Dön. Toplam

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

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

Belediye Tabibi : ...  
Tasdik Belediye İnceleme Kontrol : ...  
Tarih : .../.../198...  
Teknisyen : ...

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sayfa No. : 19

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

Yapının adresi : ...  
Kata ve parsel No. : ...

Yapı Sahibi : ...  
(Adı Soyadı veya ünvanı) : ...

**Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı**  
a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir.   
b) İlave yapı için verilmiştir.   
c) Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa Tarihleri : ...  
Cilt No. : ...  
Sayfa No. : ...

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

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

Kullanış amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>	Kullanış amacı	Yüzölçümü M <sup>2</sup>
1- Sinema		8- Sinema fiyatları	
2- Oteller		9- Oteller	
3- İşletmeler		10- Lokanta gazinoları	
4- Fabrikalar		11- Fabrikalar	
5- Atölyeler		12- Atölyeler	
6- İmalathaneler		13- İmalathaneler	
7- Hastaneler		14- Hastaneler	
8- Okullar		15- Okullar	
9- Camiler		16- Camiler	
10- Asanlar		17- Asanlar	
11- Diğer		18- Diğer	
TOPLAM		TOPLAM	

**Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**  
Taşıyıcı Sistemi | Yığma   
Sistemli | İskele   
Cinsi : ...  
Cinsi : ...  
Dolgu maddesi cinsi : ...

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

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

**Bölüm : VII — Yapının maliyeti**  
Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] TL.  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır?   
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır?

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

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

DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ

DAİRE	Misafir Odası	Misafir Odası	Orman	Toplam
Mutfak				
Banyo				
Helikopter				
Parke döşeme				

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

Tarih : ... Cilt : ... Sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 1976 İmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilave kısmı) için «Yapı kullanma izin kâğıdı» verilmiştir.

Belediye Tabibi : ...  
Tasdik : ...  
Belediye İnşaat Kontrol : ...  
Tasdik : ...  
Tehniksyen : ...



ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sahife No. : 21

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

Yapının adresi : ...  
Kıta ve parsel No. : ...

Yapı Sahibi : ...  
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : ...

**Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı**  
b)  
Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa  
Tarihleri : ...  
Cilt No. : ...  
Sahife No. : ...

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

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

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

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2
1- Sınama		8- Sinema tiyatrosu	
2- Oturma		9- Oteli motel	
3- İşyeri		10- Lokanta gazino	
4- Fabrika		11- Fabrika	
5- Atölye		12- Atölye	
6- İmalathane		13- İmalathane	
7- Hastane		14- Hastane	
8- Okul		15- Okul	
9- Cami		16- Cami	
10- Resmî daire		17- Resmî daire	
11- İkamet		18- İkamet	
12- İşyeri		19- İşyeri	
13- Diğer		20- Diğer	
TOPLAM			

**Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi**  
Taşıyıcı Sistemi | Yığma  Cinsi : ...  
| İskele  Cinsi : ...  
Dolgu maddesi cinsi : ...

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

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

**Bölüm : VII — Yapının maliyeti**  
Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] TL.  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır?   
Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır?

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

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (n)	OLAN	Olun- yan	Toplam
1. Oda		Mutfak		
2. »		Banyo		
3. »		Helâ		
4. »		Parke döşeme		
5. »				
6. »				
7. ve +				
TOPLAM				

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

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

Belediye Tabibi  
Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol Amirliği  
.../.../198...  
Teknisyân

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sayfa No. : 22

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

Yapının adresi : .....  
Yapı ve parsel No. : .....

Yapı Sahibi : .....  
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : .....

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

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

Yapının biten kısımları için ek verilecek olan kullanma izin kağıtları varsa  
Tarihleri : .....  
Cilt No. : .....  
Sayfa No. : .....

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

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

Kullanış amacı	Yüzölçümü M2	Kullanış amacı	Yüzölçümü M2
8- Sinema Tiyatro			
9- Oteli maki			
10- Lokanta gazino			
11- Fabrika			
12- Ardiye			
13- İnşaatihane			
14- Hastane			
15- Okul			
16- Cami			
17- Resmi daire			
18- İkamet			
19- Evi			
20-			
<b>TOPLAM</b>			

**Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi**  
Taşıyıcı Sistem: Yığma  Cinsi : .....  
İskele  Cinsi : .....  
Dolgu maddeci cinsi : .....

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

**Bölüm VI - Yapının süresi**  
Yapının başladığı tarih : .....  
Yapının bittiği tarih : .....

**Bölüm : VII - Yapının maliyeti**  
Yapının 10m maliyet değeri (arsa hariç) : ..... TL  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır. ?   
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ?

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

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	OLAN			
		MARJİ	Müte-yan	Olmayan	Toplam
1. Odalı					
2. »					
3. »					
4. »					
5. »					
6. »					
7. ve +					
<b>TOPLAM</b>					

**DAİRE ÖZELLİKLERİ**  
Mutfak  
Banyo  
Held  
Parke döşeme

**DAİRE SAYILARI**

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

Tarih : ..... Cilt : 22 Sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen inşaatın muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol  
Amir

11/...../198...  
Teknisyen

## 6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 13.12.2006 No : 400439

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatma Emine TEMEL**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
 İlkyay ARIKAN  
 GENEL SEKRETER



  
 Tevfik Metin AYIŞIK  
 BİRLİK BAŞKANI

## 6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
 İlkyay ARIKAN  
 GENEL SEKRETER



  
 E.Nevzat ÖZTANGUT  
 BAŞKAN