



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

(2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA VE 1 ADET ZEMİN+1 KATLI BETONARME  
BİNA VE ARSASI)

## **ADANA/SEYHAN DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2019-ÖZEL-312**

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-312

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### İçindekiler

### Sayfa No

|                                                                                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ➤ Uygunluk Beyanı                                                                    | 3     |
| ➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı                                         | 3     |
| ➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması                                         | 3     |
| ➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları                                                          | 4     |
| ➤ İmar Durumu                                                                        | 4-5   |
| ➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler                                                      | 5-8   |
| ➤ Taşınmazın Çevre Konumu                                                            | 9-10  |
| ➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler                                                    | 10    |
| ➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler                            | 11-12 |
| ➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar                                     | 12    |
| ➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi                                                | 13    |
| ➤ Maliyet Yöntemi Analizi                                                            | 14    |
| ➤ Gelir Yöntemi Analizi                                                              | 14-15 |
| ➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma                                           | 15    |
| ➤ Sonuç                                                                              | 15-16 |
| ➤ Ekler                                                                              | 16    |
| ➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı                                                              | 17    |
| ➤ Ek.2 : Belgeler                                                                    | 18-30 |
| ➤ Ek.3 : Fotoğraflar                                                                 | 31-32 |
| ➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi                      | 33    |
| ➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi                     | 34    |
| ➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>İmza Sirküsü | 35    |

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Adana ili, Seyhan ilçesi, Sarı Hamzalı mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

## DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI****Ana Gayrimenkul 12249 Ada / 5 Parsel**

|                          |   |                                                                                    |   |              |  |
|--------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|--|
| İLİ                      | : | ADANA                                                                              |   |              |  |
| İLÇESİ                   | : | SEYHAN                                                                             |   |              |  |
| MAHALLESİ                | : | SARIHAMZALI                                                                        |   |              |  |
| KÖYÜ                     | : | -                                                                                  |   |              |  |
| MEVKİİ                   | : | -                                                                                  |   |              |  |
| SOKAĞI                   | : | -                                                                                  |   |              |  |
| CİLT NO                  | : | 7                                                                                  |   |              |  |
| SAYFA NO                 | : | 672                                                                                |   |              |  |
| SINIRI                   | : | Planındadır                                                                        |   |              |  |
| PAFTA NO                 | : | 034-A-05-A                                                                         |   |              |  |
| ADA NO                   | : | 12249                                                                              |   |              |  |
| PARSEL NO                | : | 5                                                                                  |   |              |  |
| YÜZÖLÇÜMÜ                | : | 28.810.33 m²                                                                       |   |              |  |
| YEVİMİYE NO              | : | 12847                                                                              |   |              |  |
| TARİH                    | : | 02.05.2011                                                                         |   |              |  |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | 2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası |   |              |  |
| MALİK                    | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                          |   |              |  |
| KAT MÜLKİYETİ            |   | KAT İRTİFAKI                                                                       | X | CİNS TASHİHİ |  |
| ARSA                     |   | TARLA                                                                              |   | DEVRE MÜLK   |  |

**İMAR DURUMU****Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>İmar Planı Tasdik Tarihi:</b>       |
| 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır. |
| <b>Hmax:</b> 30.50                     |
| <b>Kaks:</b> 2.40                      |
| <b>Taks:</b> 0.70                      |

**Sanayi Alanı**

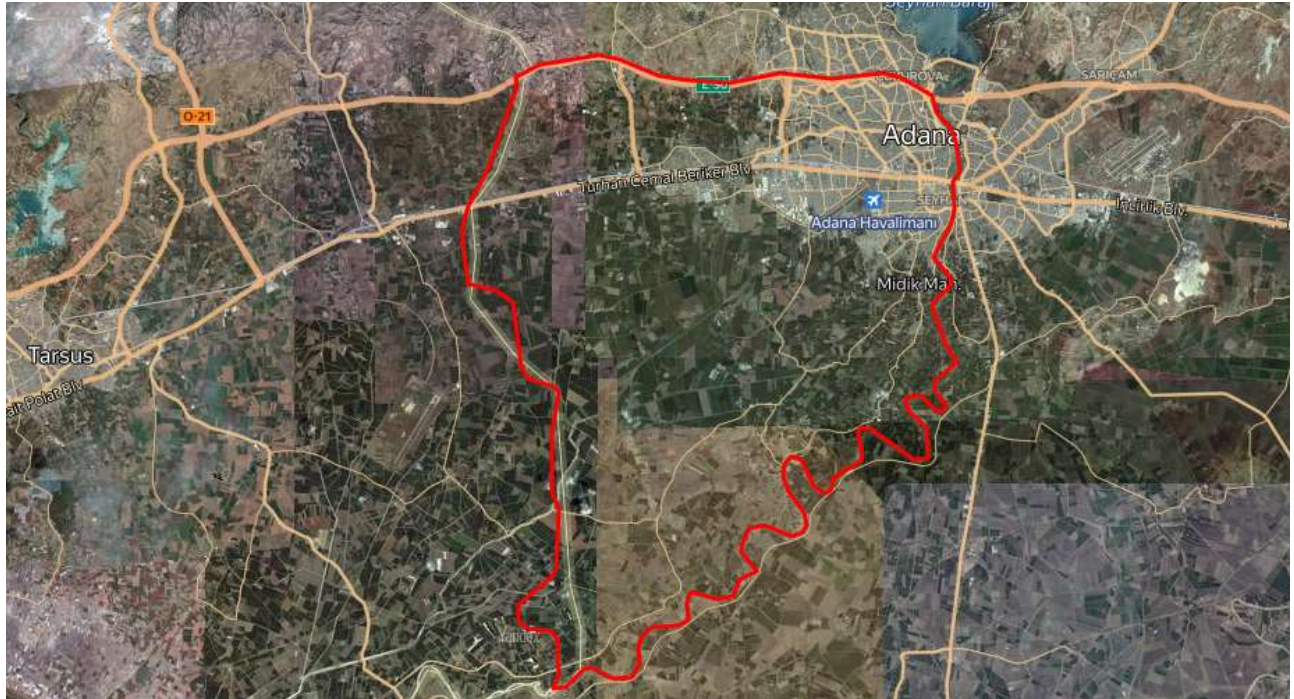
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İmar Planı Tasdik Tarihi:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hmax:</b> 24.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Kaks:</b> 2.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taks:</b> 0.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Yapılan incelemede parselin imar uygulaması görmediği ve imar uygulaması yapıldığında iki parçaya ayrılacağı, kuzeyde kalan parçanın "K.D.K.Ç.A. (~ 14.190 m <sup>2</sup> )" imarlı ve güneyde kalan parçanın "Sanayi Alanı (~ 13.415 m <sup>2</sup> )" imarlı olacağı ve ortada kalan bölümün "imar yolu (~ 1.205 m <sup>2</sup> )" olarak kesileceği anlaşılmaktadır. |

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

- Dükkan + Mağaza (2.025 m2) için, 19.06.1984 gün ve 4/5 sayılı yapı ruhsatı ile 20.03.1986 gün ve 2/26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- İdari Bina + Hizmet Binası (1.245 m2) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- İdari Bina (344 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (360 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Tek Katlı İdari Bina (500 m2) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi

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

## BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



## ADANA İLİ TARİHÇESİ

Adana'nın tarihçesi 3.000 yıl kadar öncesine dayanmaktadır; bölgedeki arkeolojik bulgular Paleolitik Çağ'a değin uzanan insan yerleşkelerini gün yüzüne çıkarmıştır. Arkeologların taş bir duvar ve bir şehir merkezi buldukları Tepebağ Höyüğü Neolitik Çağ'da inşa edilmiştir ve Çukurova bölgesindeki en eski şehir olarak düşünülmektedir. Adana isminde bir yer Sümer

destanlarından biri olan Gılgamış Destanı'nda söz edilmektedir; ancak bu çalışmanın coğrafyası sözü geçen yerin konumunu belirlemek için çok muğlaktır.

Hattuş (Boğazkale)'de bulunan Hitit Kava yazıtlarına göre Kizzuwatna, MÖ 1335 dolaylarında Hititlilerin koruması altında Adana'yı yöneten ilk krallıktı. Aynı zamanda şehir Uru Adaniya ve sakinleri ise Danuna olarak anılırdı. MÖ 1191-1189'a rastlayan yıllarda Hitit İmparatorluğu'nun çöküşüyle başlayan batı kaynaklı akınlar ovanın denetiminin çok sayıda küçük çaplı krallıklara geçmesine neden olmuştur, akabinde de Asurlular, MÖ 9. yüzyıl; Persler, MÖ 6. yüzyılda MÖ 333'te Büyük İskender; Selevkoslar; Kilikya korsanları; Romalı devletadamı Pompey; ve Kilikya Ermeni Krallığı (Kilikya Krallığı) bölgenin denetiminde söz sahibi olmuşlardır.

Adana'nın tarihçesi özü itibarıyla Tarsus'un tarihçesiyle bir bağlantısı vardır; Seyhan Nehri'ne komşu olan bu iki şehrin konumu nehir tarafından değiştirildiğinden bu şehirler sıklıkla aynı kent olarak anılır ve ismi de asırların seyrine göre değişmiştir. Romalılar döneminde Adana'nın göreceli olarak az bir önem arz etmekteydi ve bu sıralarda bölgenin metropolü konumunda Tarsus bulunmaktaydı. Gnaeus Pompeius Magnus devrinde ise şehir Kilikya korsanları için bir hapishane olarak kullanılmıştır. Birkaç yüzyıl sonra şehirde doğuya giden Roma askeri yolu üzerinde yerel bir istasyon kurulmuştur. MS 395'te Roma İmparatorluğu'nun kesin çöküşünün ardından bölge Bizans İmparatorluğu'nun bir parçası haline gelmiş ve muhtemelen Julianus'un hükümdarlığı zamanında gelişmişti. Büyük köprülerin, yolların, hükümet binalarının, sulama ve fidanlıkların inşasıyla beraber Adana ve Kilikya bölgenin en önemli ve gelişkin ticaret merkezi haline gelmiştir. Özellikle Kilikyalılar devrinde Ayas (bugünkü adıyla Yumurtalık) ve Kozan (eski adıyla Sis) bölgedeki diğer büyük şehir ve yönetim merkezleriydi.

Adana tarih boyunca sırasıyla Luvi Krallığı (MÖ 1900), Arzava Krallığı (MÖ 1500-1333), Hitit İmparatorluğu (MÖ 1900-1200), Asurlular (713-663 BC), Pers İmparatorluğu (MÖ 550-333), Helen Antik Yunan Uygarlığı (MÖ 333-323), Selevkos İmparatorluğu (MÖ 312-133), Kilikya Prenslığı (178-112), Romalılar (MÖ 112 -395), Bizans İmparatorluğu (395-638; 964-1071), Abbasiler, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Memlükler, Ramazanoğlu Beyliği, Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye'nin egemenliği altına girmiştir.

## COĞRAFİ YAPISI :

**Cografî Konumu:** Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'ya, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.

**Komsu illeri:** Dogusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190km, Kuzeydogusunda K.Maras 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Nigde 205 km, Batısında İçel 70 km.

### Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Orta dogu ile kara ve demiryolu bağlantısı Adana üzerinden yapılır. Bu bağlantı Toroslar'da Gülek Bogazi'nden sağlanır. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve %27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 m. asar. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. İç Anadoludan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdenize akar. Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantas Baraj gölü ile, Karatas' da Akyatan ve Agyatan kus cenneti gölleri vardır.

## EKONOMİK YAPISI :

**Tarım:** Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım araçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün % 39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın bereketli ovalarından; traktör, diğer modern tarım araçları, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlama ile senede bir kaç defa ürün alınmaktadır. Sulanan araziler her sene artmaktadır. 250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf, baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, piring, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

**Hayvancılık:** Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mer'a ve otlaklar azdır. Hayvancılık daha çok Toros dağları yamaçlarında görülür. Koyun, kıl keçisi, sığır, at ve deve yetiştirilir. Arıcılık da gelişmiştir.

**Ormancılık:** Ormanların çoğu dağların Akdeniz'e bakan yamaçlarında bulunur. Karaisalı, Saimbeyli ve Kozan'da orman zenginliği fazladır. Ormanlardan her sene 150 bin metreküpten fazla tomruk ve 370 bin metreküp civarında yakacak odun elde edilmektedir.

**Madenleri:** 1960 senesinde kuzeyindeki Bulgar dağında petrol bulunmuştur. Karaisalı'da amyant, linyit, çinko ve krom, Kozan ve Osmaniye'de linyit yatakları vardır.

**Enerji:** Bölgedeki hidroelektrik ve termik santrallerinin senelik elektrik istihsalı 7,5 milyon kwh olup santraller şunlardır: Seyhan, Aslantaş, Kadıncık I ve II hidroelektrik santralleri ile Mersin termik santrali.

**Sanayi:** Adana tarımda olduğu gibi sanayi sektöründe de çok gelişmiştir. Türkiye'nin imalat sanayii bakımından dördüncü gelişmiş ilidir.

Çeşitli dokuma ve giyim eşyası, kort bezi, pamuk ipliği, bitkisel yağ, sabun, un, deri, tütün, kereste, çimento, makarna, konserve, kimyevi maddeler, kauçuk, tarım alet ve makine, inşaat makineleri, taşıma araçları, yedek parça, klima cihazları, polimer ve suni elyafın ana maddesi olan "DMT", gıda ve mensucat maddeleri fabrikaları ile en önemli sanayi bölgelerimizden biridir.

## NÜFUSU:

Osmanlı İmparatorluğu tarafından 1893 yılında yapılan nüfus sayımı sonucuna göre Adana merkezin nüfusu 70.702 kişidir. Bunun %82'sini Türkler, %14'ünü Ermeniler, %2'sini Rumlar ve %2'sini Katolik oluşturmaktaydı

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından gelen yardımlar ve başlayan endüstriyel yatırımlar ile büyüme sürecine giren Adana'nın merkez nüfusu, 2016 yılı TÜİK verilerine göre 2.201.670 kişiye ulaşmıştır.

Adana il nüfusu: 2.220.125'dir (2018 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 160 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1787 kişi ile Seyhan'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,16 olmuştur.

2018 yılında TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır.

## ULAŞIM :

Ulaşım: İstanbul-Bağdat demiryolu hattı Adana'dan geçer. Ceyhan ile Osmaniye arasındaki Toprakkale istasyonundan ayrılan bir hat İskenderun'a iner. Karayolu ile İç Anadolu'ya, Gaziantep üzerinden Güneydoğu Anadolu'ya, Malatya üzerinden de Doğu Anadolu'ya bağlanır.

Aydın, Isparta, Antalya, E-24 karayolu ile Adana'ya bağlanır. Karataş İskelesi, Mersin ve İskenderun limanları ile deniz yolundan birçok bölgeye bağlanmış olur. Adana'da, Adana ve İncirlik (askeri) olmak üzere iki büyük havaalanı vardır.

## **Seyhan Hakkında Genel Bilgiler**

Kentin ilk kuruluş bölgesi olan bugünkü Seyhan İlçesi Adana Büyükşehirinin beş ilçesinin nüfus bakımından en büyük olanıdır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılını ilgilendiren Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre Adana nüfusu, 2015'te bir önceki yıla göre 17 bin 572 kişi artarak 2 milyon 183 bin 167 kişi olmuştur. Verilere göre, Adana'nın 2 milyon 183 bin 167 kişilik nüfusunun yüzde 49,98'i (1 milyon 91 bin 159 kişi) erkek, yüzde 50,02'si (1 milyon 92 bin 8 kişi) ise kadın nüfusedir. 2015 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,4, Adana'nın ise binde 8,1 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı bakımından Adana 81 il içerisinde 39. sırada yer almıştır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında yüzde 91,8 iken, bu oran 2015 yılında yüzde 92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise yüzde 7,9 olarak gerçekleşmiştir.

1950 den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın özellikle yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması hızlı bir nüfus artışını beraberinde getirmiştir. Nüfus artışı özellikle konut sorunu ve gecekondulaşmayı artırmışsa da son yıllarda ilçenin kuzey kesimlerinde yürütülen 'Kuzey Adana' uydu kent projesiyle planlı kentleşme gelişmektedir.

Kültürel ve sosyal aktivite olanakları açısından mevcut olan mekânlar ise Hacı Ömer Sabancı Kültür Merkezi, Şehir Tiyatrosu, Yaşar Kemal Kültür Merkezi, sinema salonları yoğun olarak Seyhan ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

İlçemizde ayrıca bütün merkezi ulaşım alanlarının olması nedeniyle stratejik olarak da önemli bir yere sahiptir. Şakirpaşa Havalimanı, Adana Tren Garı ve Şehirlerarası Otogar ilçemiz sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca idari açıdan ilin en önemli yapısı olan Valilik, İl Emniyet müdürlüğü de ilçemiz sınırları içerisinde yer almaktadır.

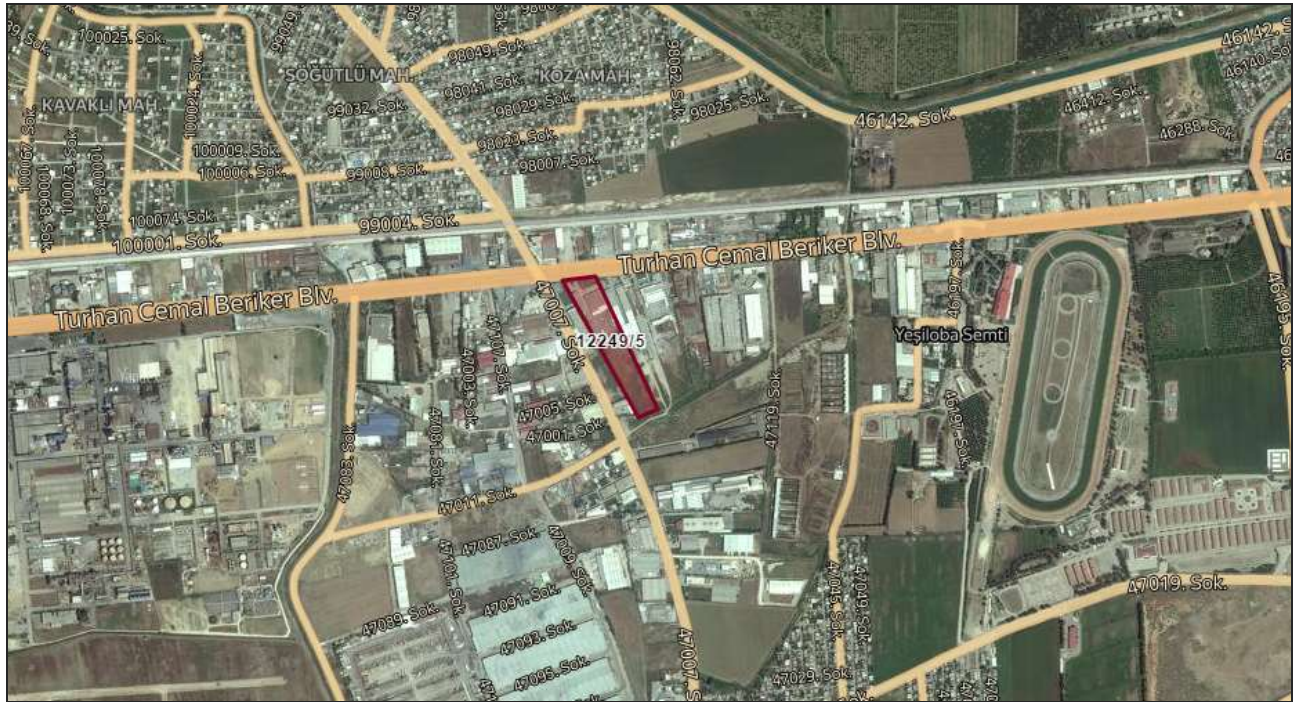
İlçemiz merkezinde yaşayan nüfus heterojen bir yapıya sahiptir. Adana'da birçok etnik kökenden insanlarımız harmanlanmış yapı içinde yaşamaktadır. Bu hızlı göçler ilk olarak kendini 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'nin sanayi hamleleri ve kalkınma projeleri kapsamında Adana ili özelde de Seyhan ilçesinde kendini göstermiş bu nedenle de Seyhan merkez ilçesi bölgede çok önemli bir yere sahip olmuştur. Özellikle tarıma dayalı sanayi sektörünün gelişimiyle Adana ili ilk yoğun göçleri almaya başlamıştır. Bu göçlerden en yoğun olarak Seyhan ilçesi etkilenmiştir. İkinci büyük göç hareketi 1990'lı yıllarda Güneydoğu'daki olaylardan dolayı yaşanmıştır. Adana ili özelde de Seyhan merkez ilçesi sadece doğu ve güneydoğu illerinden değil, çevre illerden de yoğun göçler almıştır (Niğde, Kayseri, Kahramanmaraş, Osmaniye...)

İlçemizde Belde bulunmamakta, köyü olmayan tek ilçe olup 96 mahallesi vardır. Güvenlik konusunda bu 96 mahallenin 70'i merkezde yer alıp İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün sorumluluğundadır. Geriye kalan 27 mahalle ise merkezden uzak olup İlçe Jandarma Komutanlığı'nın sorumluluğundadır. Çınarlı Mah. hem İlçe Emniyet Müdürlüğü'nün, hem de İlçe Jandarma Komutanlığı'nın sorumluluğundadır.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; yapı ruhsatına göre Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemil Beriker Bulvarı, No:537 Seyhan/Adana posta adresinde bulunmaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 10 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 6,6 km batısında ve Adana-Mersin Karayolu'nun güneyinde yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana-Mersin Karayolu'na (Turhan Cemil Beriker Bulvarı) yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta, yola göre derinliği yaklaşık 375 m'dir. Parsel girişi kuzeyden Adana - Mersin Karayolu üzerinde sağlanmaktadır. Taşınmazda güneyde kalan alan çevre çiti ile çevrilerek izole hale getirilmiş ve boş durumdadır. Gayrimenkule ulaşım şahsi araçlar ve toplu ulaşım araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin altyapı-ulaşım problemi yoktur. Bölge genel itibariyle ticari fonksiyonlu gelişmiş bir bölgededir. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

## KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: 36.9946, B: 35.2141**

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                                  |                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>              | : Betonarme,Çelik                                                                                                                    |
| <b>YAPIM SINIFI</b>              | : 3A/2C                                                                                                                              |
| <b>MALZEME DURUMU</b>            | : Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input type="checkbox"/> Orta <input checked="" type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/> |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>             | :Ayrık                                                                                                                               |
| <b>DIŞ CEPHE</b>                 | :Betonarme                                                                                                                           |
| <b>KAT ADEDİ</b>                 | :1-1-2                                                                                                                               |
| <b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>         | :3.544 Ruhsatlı ve 200 Ruhsatsız                                                                                                     |
| <b>HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ</b> | : %100                                                                                                                               |
| <b>ELEKTRİK</b>                  | :Şebeke                                                                                                                              |
| <b>SU</b>                        | :Şebeke                                                                                                                              |
| <b>KANALİZASYON</b>              | :Şebeke                                                                                                                              |

|                          |                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SU DEPOSU</b>         | :Yok                                                                           |
| <b>HİDROFOR</b>          | :Yok                                                                           |
| <b>DOĞALGAZ TESİSATI</b> | :Yok                                                                           |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>    | :Klima                                                                         |
| <b>ASANSÖR</b>           | :Yok                                                                           |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>  | :Var                                                                           |
| <b>GÜVENLİK</b>          | :Var                                                                           |
| <b>PARK YERİ</b>         | :Var                                                                           |
| <b>DEPREM BÖLGESİ</b>    | :2.Derece                                                                      |
| <b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>  | : Değerleme konusu taşınmaz " <b>Satılabilir</b> " olarak değerlendirilmiştir. |

### AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre " 2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin +1 katlı betonarme bina ve arsası " niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 12249 ada 28.810,33 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 5 no'lu parseldir. Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, 3-A yapı sınıfında 1 adet tek katlı idari bina (500 m2), 3-A yapı sınıfında 1 adet iki katlı idari bina + hizmet binası (1.019 m2) ve 2-C yapı sınıfında 1 adet tek katlı dükkan + mağaza (Depo) (2.025 m2) bulunmaktadır. Ayrıca, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

**Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:**  
Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

### DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

#### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Elektrik, su ve altyapı hizmetlerinden yararlanması.
- Konu taşınmazın cadde üzerinde yer alması.
- Ticari fonksiyonu yüksek bir bölgede yer alması

#### **Olumsuz etken:**

- Yapıların bakımsız olması.
- İmar uygulamasının bulunmaması.
- Parsel üzerindeki yapılaşma miktarının düşük olması.
- Yapılardan birinin ruhsatsız olması.

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

### DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

##### Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

##### Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

##### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

## MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

## GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: Emlak Market- TEL: 0 (544) 201 36 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 8.300m<sup>2</sup> alanlı daire 7.000.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                      |                         |
|---------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 8.300 m <sup>2</sup> | 843,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|-------------------------|

#### Emsal 2: Kuveyttürk- TEL: -

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 12240 ada 17 parselde bulunan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 15.272m<sup>2</sup> alanlı daire 6.675.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                       |                         |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 15.272 m <sup>2</sup> | 437,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|-------------------------|

#### EMSAL 3: Sevgi Emlak Gayrimenkul- TEL: 0 (532) 155 08 87

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 400m<sup>2</sup> alanlı daire 210.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                    |                         |
|---------|--------------------|-------------------------|
| SATILIK | 400 m <sup>2</sup> | 525,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------|-------------------------|

#### EMSAL 4: Mehmet Mengise- TEL: 0 (546) 944 32 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 11.353 ada 6 parselde bulunan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 1700m<sup>2</sup> alanlı daire 1.700.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

|         |                      |                           |
|---------|----------------------|---------------------------|
| SATILIK | 1.700 m <sup>2</sup> | 1.000,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|---------------------------|

#### EMSAL 5: REMAX LOCA- TEL: 0 (532) 427 59 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 4609m<sup>2</sup> alanlı daire 4.225.000,-TL'ye satılıktır.

|         |                     |                         |
|---------|---------------------|-------------------------|
| SATILIK | 4609 m <sup>2</sup> | 917,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|---------------------|-------------------------|

#### EMSAL 6: Ali Erol- TEL: 0 (850) 622 99 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 300m<sup>2</sup> alanlı daire 150.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

|         |                    |                         |
|---------|--------------------|-------------------------|
| SATILIK | 300 m <sup>2</sup> | 500,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------|-------------------------|

|                    |   |              |   |             |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| TOPLAM BİRİM FİYAT |   | EMSAL SAYISI |   | BİRİM FİYAT |
| 4222-TL            | : | 6            | = | 704-TL      |

|             |   |                         |   |                    |
|-------------|---|-------------------------|---|--------------------|
| BİRİM FİYAT |   | M <sup>2</sup>          |   | GAYRİMENKUL DEĞERİ |
| 704-TL      | x | 28.810,33M <sup>2</sup> | = | 20.282.472,32-TL   |

## MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3A, 2C, 1A olarak belirlenmiştir.

| YAPININ DEĞERİ                 |           |             |                           |                |                     |
|--------------------------------|-----------|-------------|---------------------------|----------------|---------------------|
| Niteliği                       | Alan (m2) | Yapı Sınıfı | 2019 Birim Fiyatı (TL/m2) | Amortisman (%) | Maliyet Değeri (TL) |
| İdari Binalar Ve Hizmet Binası | 1.519     | 3A          | 980                       | 40 %           | 893.172,-TL         |
| Dükkan+Mağaza                  | 2.025     | 2C          | 710                       | 33 %           | 963.292,5-TL        |
| Çevre Düzenlemesi              | 5.000     | 1A          | 185                       | 50 %           | 462.500,-TL         |

**YAPI DEĞERİ = 2.318.964,5-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DEPO /FABRİKA EMSALLER

#### EMSAL 1: Tuba Koç- TEL: 0 (534) 713 20 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 230m2 alanlı kiralık depo, 15.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                          |
|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 230 m <sup>2</sup> | 65,22- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|--------------------------|

#### EMSAL 2: Celal Bey- TEL: 0 (507) 130 24 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı, 3.710m2 açık alanlı ve 7500m2 kapalı alanlı, bölüm sayısı 20 olan, toplamda 11.210m2 alanlı fabrika 30.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                       |                         |
|----------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 11.210 m <sup>2</sup> | 2,68- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|-------------------------|

#### EMSAL 3: Hacı Bey- TEL: 0 (532) 427 59 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 10 olan, toplamda 120m2 alanlı depo 8.500,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                          |
|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 120 m <sup>2</sup> | 70,83- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|--------------------------|

**EMSAL 4: Mustafa Develi- TEL: 0 (535) 646 84 06**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 5 olan, toplamda 1000m<sup>2</sup> alanlı depo 55.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                     |                        |
|----------------|---------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1000 m <sup>2</sup> | 55,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|------------------------|

|                    |   |              |   |             |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| TOPLAM BİRİM FİYAT |   | EMSAL SAYISI |   | BİRİM FİYAT |
| 193,73-TL          | : | 4            | = | 48,43-TL    |

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 48,43-M2/TL x 3.544M2=171.636,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 171.636,-TL x 12 = 2.060.000,-TL**

**Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.**

### HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 20.282.472,32-TL; yapının değeri ise 2.318.964,5-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

ARSA DEĞERİ: 20.282.472,32-TL

YAPI DEĞERİ: 2.318.964,5-TL

**TOPLAM: 22.601.436,82-TL ~22.602.000,-TL**

### SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin +1 katlı betonarme bina ve arsası"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

**TOPLAM: 22.601.436,82-TL ~22.602.000,-TL Takdir edilmiştir.**

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-312** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

| <b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>                                                           | <b>RAPORU KONTROL EDEN</b>                                                         | <b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| MERİH KESKES                                                                       | BURHANETTİN TANDOĞAN                                                               | BURHANETTİN TANDOĞAN                                                                 |
| Spk Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 410990)                                    | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)      | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)        |
|  |  |  |

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

EK.3 : FOTOĞRAFLAR

EK 4 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



**EK.2:BELGELER**

|                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|----------------|----------|
| İli                                                                                                                                                                                       | ADANA         | <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>         |          | Fotoğraf   |           |                |          |
| İlçesi                                                                                                                                                                                    | SEYHAN        |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
| Köyü                                                                                                                                                                                      | SARI HAMZALI  |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
| Sokağı                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
| Mevkii                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                              |               | Pafta No.                                                                                                                                             | Ada No.  | Parsel No. | Yüzölçümü |                |          |
| 0,00                                                                                                                                                                                      |               | 034-A-05-A                                                                                                                                            | 12299    | 5          | ha        | m <sup>2</sup> |          |
|                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                       |          |            |           | 28.810,33 812  |          |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                             | Niteliği      | 2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsa                                                                    |          |            |           |                |          |
|                                                                                                                                                                                           | Sınırı        | Planındadır                                                                                                                                           |          |            |           |                |          |
|                                                                                                                                                                                           |               | Zemin Sistem No : 49595954                                                                                                                            |          |            |           |                |          |
|                                                                                                                                                                                           | Edinme Sebebi | Tapu Senedi İşlemlerinden: 22/06/2012                                                                                                                 |          |            |           |                |          |
|                                                                                                                                                                                           | Sahibi        | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                   |          |            |           |                |          |
| Geldisi                                                                                                                                                                                   |               | Yevmiye No.                                                                                                                                           | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi  |
|                                                                                                                                                                                           |               | 1284                                                                                                                                                  | 7        | 672        |           | 02/03/2011     |          |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                | Cilt No. |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                |               | <p><b>Y. S. SAKMAZ</b><br/>Sicil No: 09500001<br/>Tapu Müdürü</p>  |          |            |           | Sahife No.     |          |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                       |          |            |           | Sıra No.       |          |
| Tarih                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                       |          |            |           | Tarih          |          |
| <p>NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı tapu ile ayrı ayrı tapu kütüğüne mütalaa edilmelidir.<br/>Tebliğat Kararı Hükümeti personeli adına deşifreliğin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p> |               |                                                                                                                                                       |          |            |           |                |          |

## İmar Durumu



| <b>T. C.</b><br><b>SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ</b><br><b>EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA</b><br><b>MÜDÜRLÜĞÜ</b><br>Gün Sayı : 04.12.2017 21-7253 |     | <b>ADRES:</b><br>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. |  | İmar Pafta No<br>034A05A2A<br>KADASTRO<br><table border="1"> <tr> <th>Pafta</th> <th>Ada</th> <th>Parsel</th> </tr> <tr> <td>12249</td> <td></td> <td>5</td> </tr> </table> |  | Pafta | Ada | Parsel | 12249 |  | 5 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|-----|--------|-------|--|---|
| Pafta                                                                                                                                 | Ada | Parsel                                           |  |                                                                                                                                                                             |  |       |     |        |       |  |   |
| 12249                                                                                                                                 |     | 5                                                |  |                                                                                                                                                                             |  |       |     |        |       |  |   |

Notlar: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, E=2.40 TAKS=0.70, Y ençok =30.50, KISMEN İMAR YOLU, KISMEN SANAYİ ALANI, E=2.00 TAKS=0.50, Y ençok =24.50

İmar Durumu: **İMAR PLANI**  
Harita Kadastro İşleri

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| İmar Plan Onay Tarihi : 11.08.2017 | Bina Yüksekliği (en fazla) :         |
| İmar Plan Karar No : 312           | Kat Yüksekliği :                     |
| Parselasyon :                      | Ticari amaçla zemin kat yüksekliği : |
| Mahallesi : SARI HAMZALI           | Su basman yüksekliği (en fazla) :    |
| Yapı Düzeni :                      | Asma kat ve yüksekliği :             |
| Kütle Düzeni :                     | Bina derinliği :                     |
| Kat Adedi (Zemin dahil) :          | Ön Bahçe Mesafesi :                  |
| T.A.K.S (Taban alanı) :            | Komşu Bahçe :                        |
| K.A.K.S (Kat alanı) :              | Arka Bahçe :                         |
| Kapalı Çıkma :                     |                                      |

Bu imar durumu yurtdışındaki mevzuatta göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili proje tasarımlarını düzenlemek için imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.

Harita Şube Şefi  
Yıldız KESKİNGİR  
Harita Kadastro İşleri  
04.12.2017

İmar Müdürü

Planlama Şube Şefi

Yapı Ruhsatları

Adana İl  
Merkez İlçe  
Adana Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Dosya No: 1234

**BÖLÜM I : Yapının yeri (Adres)**

İsmi: ...  
Mikaili: ...  
Sokak: ...  
Yana bina numarası: ...  
Falan numarası: 3  
Ada numarası: ...  
Binalı numaraya: 533  
İmar durumu numarası: ...

**BÖLÜM II : Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :**

A. Yapı sahibi : ...  
Osai kişi İse, Adı Soyadı ve Adresi : ...  
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi : ...  
Yapı kooperatifi İse, İsmi : ...  
Diğer şirket veya kurum İse Ünvanı : ...  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak İse : ...  
Adı Soyadı ve Adresi : ...

B. Yapı sorumlusu : ...  
Adı ve Soyadı : ...  
Adresi : ...  
Ünvanı : ...

**BÖLÜM III : İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1. Yeni yapı için verilmiştir. ☒ **KOD**  
2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐  
(Diğer bölümlere sadece ilave kısmına alt bölümler verilir.)  
3. Tadilat için verilmiştir. ☐  
4. Tamirat için verilmiştir. ☐  
5. Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

**BÖLÜM IV : Yapının yapıldığı alanın ve kullanıldığı alanın :**

1. İskelet ☒ **KOD**  
İskeletin cinsi : ...  
1. Çelik ☐  
2. Betonarme ☒  
3. Ahşap ☐  
4. Diğer ☐  
İskeletin dolgu malzemesi cinsi : ...  
1. Sağ, çelik levha ☐  
2. Beton blok ☐  
3. Briket ☐  
4. Tuğla ☒  
5. Ahşap ☐  
6. Taş ☐  
7. Kerpiç ☐  
8. Diğer ☐  
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri koruyak kullanılmak İse müster İtibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ İçine (X) koyunuz.

2. Yığma ☐  
Yığmanın cinsi : ...  
1. Briket ☐  
2. Tuğla ☒  
3. Ahşap ☐  
4. Diğer ☐  
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri koruyak kullanılmak İse müster İtibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ İçine (X) koyunuz.

**BÖLÜM V : Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı : ...  
Yal seviyesinin üstündeki kat sayısı : ...  
Yal seviyesinin altındaki kat sayısı : ...

b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*) : ...

c. Yapının maliyeti (TL) : ...  
1) Yapının binalığına ve mahallî rayice göre bir (M2) alana İhtisabıyla maliyet : ... TL.  
2) Yapının Belediyece tahmin olunan İm mülkiyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç) : ... TL.

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

Gelirin mahiyeti : ...  
Miktarı : ...  
Tutar : ...  
Toplam : ...

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 33 üncü maddesine göre 18.10.1987 tarih ve 1987/10/18 sayılı mahallî tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alan İmza alınmıştır.

Yapı sorumluluğu alanın İmzası : ...  
Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası : ...  
Mühürbece İmzası : ...  
Belediye Fen İşleri Müdürü İmzası : ...

(Bu belge Belediyece kalmaktadır.)

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

T. C.  
Adana İl  
Merkez İlçe  
Adana Belediyesi

Gile No. 53  
Sahife No 246  
Dosya No

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

İsmi  
Mahallisi  
Şehri  
Varsa bina numarası  
Pafta numarası  
Ada numarası  
Parcel numarası  
Har duruşu numarası

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi  
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi  
Resmî daire veya kuruluş ise kim  
Yapı kooperatifi ise, Öncesi  
Diğer şirket veya kurum  
İse Öncesi  
Yapı müteahhit tarafından  
yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi  
B. Yapı inşaatı  
Yapı inşaatı  
Adresi  
Ünvanı

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi

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

BÖLÜM IV - Yapının yapıldığı alan ve kullanıldığı inşaat malzemesi cinsini (\*)

Yapının alanı

a) İskelet ☒  
İskeletin cinsi  
1. Çelik ☐  
2. Betonarme ☐  
3. Ahşap ☐  
4. Diğer ☐  
İskeletin diğer malzemesi cinsi :  
1. Sac, çelik levha ☐  
2. Beton blok ☐  
3. Braket ☐  
4. Tuğla ☐  
5. Ahşap ☐  
6. Taş ☐  
7. Kerpiç ☐  
8. Diğer ☐  
b) Yığma ☐  
Yığmanın cinsi  
1. Braket ☐  
2. Tuğla ☐  
3. Taş ☐  
4. Kerpiç ☐  
5. Diğer ☐  
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılarak ise, malzeme itibarıyla fazla kullanılan olarak alanın karşısındaki ☐ işareti (X) koyunuz.

BÖLÜM V - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

a. Yapının kat sayısı (\*)  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı  
b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*)  
1) Yapının binalığına ve mahalli rayına göre bir (40) m'ın üzerindeki yükseklik TL  
2) Yapının belediye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti (Aşağıdaki harici)

BÖLÜM VI - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti

Lira K.r.

Kat :  
Cama :  
Toplam :

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununa 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve benzeri harici 3337 Sayılı Belediye Sayısı makbuzası ile ilgili olarak, Gelirleri Kanunun 33 üncü maddesine göre 16/10/1988 tarih ve ve yapı sorumluluğunu alanın izni ile alınmıştır.

Yapı sorumluluğu alanın imzası  
Ruhsatnameyi doldüren memurun imzası  
Mühürbecele imzası  
Belediye Başkanı imzası

2. KATLI YÖNÜSİM RİNASİ

REYSAŞ ofis

**YAPI RUHSATI**

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi 2. Ruhsat tarihi : 5.9.1995 3. Ruhsat numarası : 27/2

4. Ruhsatın veriliş maksadı : Yönetim binası 5. Mahallesi : Seyhan cad. 6. Pafta No : 3 7. Ada No : - 8. Parsel No : 533

9. İmar durumu : 13.6.1995 10. İmar durumu numarası : 4494-12 11. İmar türü : Sebze 12. Yakut türü : Kati

13. Tapu tescil bölgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü 14. Tapu tescil belgesi tarihi : 19.6.1995 15. Tapu tescil belgesi no : 1694

**YAPI SAHİBİNİN** **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

16. Adı Soyadı / Ünvanı : YAPSAŞ Tükettim Malları Pazarlama A.Ş. U.S. 20. Adı Soyadı / Ünvanı : Salih Çelik İnşaat A.Ş. Hh. 21. Kurum Sicil numarası : -

17. Bağlı olduğu vergi dairesi : - 18. Vergi dairesi sicil no : - 22. Bağlı olduğu vergi dairesi : Seyhan 23. Vergi dairesi sicil no : 73KCC 616

19. Adresi : - 24. Adresi : Akadınpaşa cad. Kurtuluş Apt. Kat: 5 75-16 Adana

| 25. Yapının her bir ünitesinin ismi ve maksadı | 26. Ünite Sayısı | 27. Yüz ölçümü | 28. Yıl sonu itibarıyla kat sayısı | 29. Yıl sonu itibarıyla toplam kat sayısı | 30. Toplam kat sayısı | 31. Yapının yüksekliği | 32. 1. m <sup>2</sup> 'nin maliyeti | 33. Yapının ömrü | 34. Yapının Grubu |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Yönetim binası                                 | 1                | 500            |                                    |                                           |                       |                        | 6432.000,3                          |                  | A                 |
| TOPLAM                                         | 1                | 500            |                                    |                                           |                       |                        |                                     |                  |                   |

35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) : 3.216.400.000 - 36. Alt olduğu yıl : 1995 37. Yapının arsa değeri : - 38. Toplam maliyet (Arsa dahil) : -

39. İskeletin cinsi : BAK 40. İskeletin dolgu maddesi : Tuğla 41. Yığma yapının cinsi : -

**RUHSAT EKİ PROJELER** **FENNİ MES'ULÜN (T.U.S.)**

42. Mimari Proje : 15.8.1995 49. Adı soyadı : Salih Çelik - Hakkın Çabırcı - Mehmet Çay 50. Adresi : Akadınpaşa cad. Kurtuluş Apt. Adana

43. Elektrik Proje : 15.8.1995 51. Taahhüdü : 28.8.1995 - 46415 54. İmzası : -

44. Toprak Proje : 15.8.1995 - 15.8.1995 52. Kurum sicil no : - 53. Oda sicil no : -

45. Dolgu toplamı : 46. Kazı toplamı : 47. Harice çıkacak kazı toplamı : 48. Harice çıkacak kazı toplamının ödenileceği yer : -

**RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER**

| 55. Gelirin mabeyni | 56. Makbuz tarihi | 57. Makbuz No. | 58. Tutar TL | 59. Açıklama    | 60. Ödeme tarihi |
|---------------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------|------------------|
| Yol - Kanal harcı   | 24.8.95           | 1432752        | 20.000       | Paranın 15 bin  |                  |
| Bina inşaat harcı   | 24.8.95           | 1432752        | 6000.000     | alt             |                  |
| Ceza                |                   |                |              | 19.12.95 - 34/7 |                  |
| Toplam :            |                   |                | 6020.000     |                 |                  |

3194 Sayılı İmar Kanunun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Denetçinin adı, soyadı, ünvanı : - 62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı : - 63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı : -

64. İmzası : - 65. İmzası : - 66. İmzası : -

[Bu Nüsha Belediye'de kalacaktır.]

## Yapı Kullanma İzin Belgeleri

[illegible]

[illegible]

İL: ... İLÇE: ... BELEDİYESİ: ...

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

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

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

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

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐  
b) Eski yapı için verilmiştir. ☐  
c) Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ayrı-ayrı verilen 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 Amacı ve Yüzölçümü**

| Kullanış Amacı   | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-----------------------------|
| 1- Zemin (yol)   |                             |
| 2- Otopark       |                             |
| 3- Lokanta       |                             |
| 4- Fabrika       |                             |
| 5- Atölye        |                             |
| 6- İmalathane    |                             |
| 7- Marjane       |                             |
| 8- Otel          |                             |
| 9- Cami          |                             |
| 10- Beşerî daire |                             |
| 11- ...          |                             |
| 12- ...          |                             |
| 13- ...          |                             |
| 14- ...          |                             |
| 15- ...          |                             |
| 16- ...          |                             |
| 17- ...          |                             |
| 18- ...          |                             |
| 19- ...          |                             |
| 20- ...          |                             |
| <b>TOPLAM</b>    | <b>349</b>                  |

**Bölüm IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullandığı inşaat malzemesinin cinsi**

Yapının taşıyıcı sistemi: ☐ Yığma ☐ Çelik ☐ Betonarme ☐ Diğer: ...  
Cinsi: ...  
Dolgu malzemesi cinsi: ...

**Bölüm V — Yapının kat sayısı**  
Yol seviyesinin üstünde ☐ Yol seviyesinin altında ☐ Toplam ☐

**Bölüm VI — Yapının süresi**  
Yapının başladığı tarih: ...  
Yapının bitiş tarihi: ...

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

**Bölüm VIII — Konutların Özellikleri**  
B) Daire ile ilgili özellikler

| Daire No      | Daire Alanı (m <sup>2</sup> ) | Daire İçerisindeki Oda Sayısı | Daire İçerisindeki Banyo Sayısı | Daire İçerisindeki Mutfak Sayısı | Daire İçerisindeki Diğer Özellikler |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Oda        |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 2. »          |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 3. »          |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 4. »          |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 5. »          |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 6. »          |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| 7. ve +       |                               |                               |                                 |                                  |                                     |
| <b>TOPLAM</b> |                               |                               |                                 |                                  |                                     |

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

Tarih: ... Cilt: ... Sayfa: ...

Yapı kullanma izni verildiği takdirde, yapı kullanma izni kağıdının 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol

Teknisyen

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

Cilt No. : 4  
Sayfa No. : 19

Yapı Sahibi : (Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :  
Cilt No. :  
Sayfa No. :

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

Bölüm : III — Yapının Kullanım maksadı ve yüzölçümü

| Kullanım amacı | Yüzölçümü m <sup>2</sup> | Kullanım amacı      | Yüzölçümü m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1- Sığınak     |                          | 8- Sinema tiyatrosu |                          |
| 2- Oturma      |                          | 9- Oteli maki       |                          |
| 3- İşyeri      |                          | 10- İşyeri garajı   |                          |
| 4- İşyeri      |                          | 11- Fabrika         |                          |
| 5- İşyeri      |                          | 12- Atölye          |                          |
| 6- İşyeri      |                          | 13- İmalathane      |                          |
| 7- İşyeri      |                          | 14- Mutfak          |                          |
| 8- İşyeri      |                          | 15- Oda             |                          |
| 9- İşyeri      |                          | 16- Cami            |                          |
| 10- İşyeri     |                          | 17- Bezi dairesi    |                          |
| 11- İşyeri     |                          | 18- İşyeri          |                          |
| 12- İşyeri     |                          | 19- İşyeri          |                          |
| 13- İşyeri     |                          | 20- İşyeri          |                          |
| 14- İşyeri     |                          | 21- İşyeri          |                          |
| 15- İşyeri     |                          | 22- İşyeri          |                          |
| 16- İşyeri     |                          | 23- İşyeri          |                          |
| 17- İşyeri     |                          | 24- İşyeri          |                          |
| 18- İşyeri     |                          | 25- İşyeri          |                          |
| 19- İşyeri     |                          | 26- İşyeri          |                          |
| 20- İşyeri     |                          | 27- İşyeri          |                          |
| 21- İşyeri     |                          | 28- İşyeri          |                          |
| 22- İşyeri     |                          | 29- İşyeri          |                          |
| 23- İşyeri     |                          | 30- İşyeri          |                          |
| 24- İşyeri     |                          | 31- İşyeri          |                          |
| 25- İşyeri     |                          | 32- İşyeri          |                          |
| 26- İşyeri     |                          | 33- İşyeri          |                          |
| 27- İşyeri     |                          | 34- İşyeri          |                          |
| 28- İşyeri     |                          | 35- İşyeri          |                          |
| 29- İşyeri     |                          | 36- İşyeri          |                          |
| 30- İşyeri     |                          | 37- İşyeri          |                          |
| 31- İşyeri     |                          | 38- İşyeri          |                          |
| 32- İşyeri     |                          | 39- İşyeri          |                          |
| 33- İşyeri     |                          | 40- İşyeri          |                          |
| 34- İşyeri     |                          | 41- İşyeri          |                          |
| 35- İşyeri     |                          | 42- İşyeri          |                          |
| 36- İşyeri     |                          | 43- İşyeri          |                          |
| 37- İşyeri     |                          | 44- İşyeri          |                          |
| 38- İşyeri     |                          | 45- İşyeri          |                          |
| 39- İşyeri     |                          | 46- İşyeri          |                          |
| 40- İşyeri     |                          | 47- İşyeri          |                          |
| 41- İşyeri     |                          | 48- İşyeri          |                          |
| 42- İşyeri     |                          | 49- İşyeri          |                          |
| 43- İşyeri     |                          | 50- İşyeri          |                          |
| 44- İşyeri     |                          | 51- İşyeri          |                          |
| 45- İşyeri     |                          | 52- İşyeri          |                          |
| 46- İşyeri     |                          | 53- İşyeri          |                          |
| 47- İşyeri     |                          | 54- İşyeri          |                          |
| 48- İşyeri     |                          | 55- İşyeri          |                          |
| 49- İşyeri     |                          | 56- İşyeri          |                          |
| 50- İşyeri     |                          | 57- İşyeri          |                          |
| 51- İşyeri     |                          | 58- İşyeri          |                          |
| 52- İşyeri     |                          | 59- İşyeri          |                          |
| 53- İşyeri     |                          | 60- İşyeri          |                          |
| 54- İşyeri     |                          | 61- İşyeri          |                          |
| 55- İşyeri     |                          | 62- İşyeri          |                          |
| 56- İşyeri     |                          | 63- İşyeri          |                          |
| 57- İşyeri     |                          | 64- İşyeri          |                          |
| 58- İşyeri     |                          | 65- İşyeri          |                          |
| 59- İşyeri     |                          | 66- İşyeri          |                          |
| 60- İşyeri     |                          | 67- İşyeri          |                          |
| 61- İşyeri     |                          | 68- İşyeri          |                          |
| 62- İşyeri     |                          | 69- İşyeri          |                          |
| 63- İşyeri     |                          | 70- İşyeri          |                          |
| 64- İşyeri     |                          | 71- İşyeri          |                          |
| 65- İşyeri     |                          | 72- İşyeri          |                          |
| 66- İşyeri     |                          | 73- İşyeri          |                          |
| 67- İşyeri     |                          | 74- İşyeri          |                          |
| 68- İşyeri     |                          | 75- İşyeri          |                          |
| 69- İşyeri     |                          | 76- İşyeri          |                          |
| 70- İşyeri     |                          | 77- İşyeri          |                          |
| 71- İşyeri     |                          | 78- İşyeri          |                          |
| 72- İşyeri     |                          | 79- İşyeri          |                          |
| 73- İşyeri     |                          | 80- İşyeri          |                          |
| 74- İşyeri     |                          | 81- İşyeri          |                          |
| 75- İşyeri     |                          | 82- İşyeri          |                          |
| 76- İşyeri     |                          | 83- İşyeri          |                          |
| 77- İşyeri     |                          | 84- İşyeri          |                          |
| 78- İşyeri     |                          | 85- İşyeri          |                          |
| 79- İşyeri     |                          | 86- İşyeri          |                          |
| 80- İşyeri     |                          | 87- İşyeri          |                          |
| 81- İşyeri     |                          | 88- İşyeri          |                          |
| 82- İşyeri     |                          | 89- İşyeri          |                          |
| 83- İşyeri     |                          | 90- İşyeri          |                          |
| 84- İşyeri     |                          | 91- İşyeri          |                          |
| 85- İşyeri     |                          | 92- İşyeri          |                          |
| 86- İşyeri     |                          | 93- İşyeri          |                          |
| 87- İşyeri     |                          | 94- İşyeri          |                          |
| 88- İşyeri     |                          | 95- İşyeri          |                          |
| 89- İşyeri     |                          | 96- İşyeri          |                          |
| 90- İşyeri     |                          | 97- İşyeri          |                          |
| 91- İşyeri     |                          | 98- İşyeri          |                          |
| 92- İşyeri     |                          | 99- İşyeri          |                          |
| 93- İşyeri     |                          | 100- İşyeri         |                          |
| 94- İşyeri     |                          | 101- İşyeri         |                          |
| 95- İşyeri     |                          | 102- İşyeri         |                          |
| 96- İşyeri     |                          | 103- İşyeri         |                          |
| 97- İşyeri     |                          | 104- İşyeri         |                          |
| 98- İşyeri     |                          | 105- İşyeri         |                          |
| 99- İşyeri     |                          | 106- İşyeri         |                          |
| 100- İşyeri    |                          | 107- İşyeri         |                          |
| 101- İşyeri    |                          | 108- İşyeri         |                          |
| 102- İşyeri    |                          | 109- İşyeri         |                          |
| 103- İşyeri    |                          | 110- İşyeri         |                          |
| 104- İşyeri    |                          | 111- İşyeri         |                          |
| 105- İşyeri    |                          | 112- İşyeri         |                          |
| 106- İşyeri    |                          | 113- İşyeri         |                          |
| 107- İşyeri    |                          | 114- İşyeri         |                          |
| 108- İşyeri    |                          | 115- İşyeri         |                          |
| 109- İşyeri    |                          | 116- İşyeri         |                          |
| 110- İşyeri    |                          | 117- İşyeri         |                          |
| 111- İşyeri    |                          | 118- İşyeri         |                          |
| 112- İşyeri    |                          | 119- İşyeri         |                          |
| 113- İşyeri    |                          | 120- İşyeri         |                          |
| 114- İşyeri    |                          | 121- İşyeri         |                          |
| 115- İşyeri    |                          | 122- İşyeri         |                          |
| 116- İşyeri    |                          | 123- İşyeri         |                          |
| 117- İşyeri    |                          | 124- İşyeri         |                          |
| 118- İşyeri    |                          | 125- İşyeri         |                          |
| 119- İşyeri    |                          | 126- İşyeri         |                          |
| 120- İşyeri    |                          | 127- İşyeri         |                          |
| 121- İşyeri    |                          | 128- İşyeri         |                          |
| 122- İşyeri    |                          | 129- İşyeri         |                          |
| 123- İşyeri    |                          | 130- İşyeri         |                          |
| 124- İşyeri    |                          | 131- İşyeri         |                          |
| 125- İşyeri    |                          | 132- İşyeri         |                          |
| 126- İşyeri    |                          | 133- İşyeri         |                          |
| 127- İşyeri    |                          | 134- İşyeri         |                          |
| 128- İşyeri    |                          | 135- İşyeri         |                          |
| 129- İşyeri    |                          | 136- İşyeri         |                          |
| 130- İşyeri    |                          | 137- İşyeri         |                          |
| 131- İşyeri    |                          | 138- İşyeri         |                          |
| 132- İşyeri    |                          | 139- İşyeri         |                          |
| 133- İşyeri    |                          | 140- İşyeri         |                          |
| 134- İşyeri    |                          | 141- İşyeri         |                          |
| 135- İşyeri    |                          | 142- İşyeri         |                          |
| 136- İşyeri    |                          | 143- İşyeri         |                          |
| 137- İşyeri    |                          | 144- İşyeri         |                          |
| 138- İşyeri    |                          | 145- İşyeri         |                          |
| 139- İşyeri    |                          | 146- İşyeri         |                          |
| 140- İşyeri    |                          | 147- İşyeri         |                          |
| 141- İşyeri    |                          | 148- İşyeri         |                          |
| 142- İşyeri    |                          | 149- İşyeri         |                          |
| 143- İşyeri    |                          | 150- İşyeri         |                          |
| 144- İşyeri    |                          | 151- İşyeri         |                          |
| 145- İşyeri    |                          | 152- İşyeri         |                          |
| 146- İşyeri    |                          | 153- İşyeri         |                          |
| 147- İşyeri    |                          | 154- İşyeri         |                          |
| 148- İşyeri    |                          | 155- İşyeri         |                          |
| 149- İşyeri    |                          | 156- İşyeri         |                          |
| 150- İşyeri    |                          | 157- İşyeri         |                          |
| 151- İşyeri    |                          | 158- İşyeri         |                          |
| 152- İşyeri    |                          | 159- İşyeri         |                          |
| 153- İşyeri    |                          | 160- İşyeri         |                          |
| 154- İşyeri    |                          | 161- İşyeri         |                          |
| 155- İşyeri    |                          | 162- İşyeri         |                          |
| 156- İşyeri    |                          | 163- İşyeri         |                          |
| 157- İşyeri    |                          | 164- İşyeri         |                          |
| 158- İşyeri    |                          | 165- İşyeri         |                          |
| 159- İşyeri    |                          | 166- İşyeri         |                          |
| 160- İşyeri    |                          | 167- İşyeri         |                          |
| 161- İşyeri    |                          | 168- İşyeri         |                          |
| 162- İşyeri    |                          | 169- İşyeri         |                          |
| 163- İşyeri    |                          | 170- İşyeri         |                          |
| 164- İşyeri    |                          | 171- İşyeri         |                          |
| 165- İşyeri    |                          | 172- İşyeri         |                          |
| 166- İşyeri    |                          | 173- İşyeri         |                          |
| 167- İşyeri    |                          | 174- İşyeri         |                          |
| 168- İşyeri    |                          | 175- İşyeri         |                          |
| 169- İşyeri    |                          | 176- İşyeri         |                          |
| 170- İşyeri    |                          | 177- İşyeri         |                          |
| 171- İşyeri    |                          | 178- İşyeri         |                          |
| 172- İşyeri    |                          | 179- İşyeri         |                          |
| 173- İşyeri    |                          | 180- İşyeri         |                          |
| 174- İşyeri    |                          | 181- İşyeri         |                          |
| 175- İşyeri    |                          | 182- İşyeri         |                          |
| 176- İşyeri    |                          | 183- İşyeri         |                          |
| 177- İşyeri    |                          | 184- İşyeri         |                          |
| 178- İşyeri    |                          | 185- İşyeri         |                          |
| 179- İşyeri    |                          | 186- İşyeri         |                          |
| 180- İşyeri    |                          | 187- İşyeri         |                          |
| 181- İşyeri    |                          | 188- İşyeri         |                          |
| 182- İşyeri    |                          | 189- İşyeri         |                          |
| 183- İşyeri    |                          | 190- İşyeri         |                          |
| 184- İşyeri    |                          | 191- İşyeri         |                          |
| 185- İşyeri    |                          | 192- İşyeri         |                          |
| 186- İşyeri    |                          | 193- İşyeri         |                          |
| 187- İşyeri    |                          | 194- İşyeri         |                          |
| 188- İşyeri    |                          | 195- İşyeri         |                          |
| 189- İşyeri    |                          | 196- İşyeri         |                          |
| 190- İşyeri    |                          | 197- İşyeri         |                          |
| 191- İşyeri    |                          | 198- İşyeri         |                          |
| 192- İşyeri    |                          | 199- İşyeri         |                          |
| 193- İşyeri    |                          | 200- İşyeri         |                          |
| 194- İşyeri    |                          | 201- İşyeri         |                          |
| 195- İşyeri    |                          | 202- İşyeri         |                          |
| 196- İşyeri    |                          | 203- İşyeri         |                          |
| 197- İşyeri    |                          | 204- İşyeri         |                          |
| 198- İşyeri    |                          | 205- İşyeri         |                          |
| 199- İşyeri    |                          | 206- İşyeri         |                          |
| 200- İşyeri    |                          | 207- İşyeri         |                          |
| 201- İşyeri    |                          | 208- İşyeri         |                          |
| 202- İşyeri    |                          | 209- İşyeri         |                          |
| 203- İşyeri    |                          | 210- İşyeri         |                          |
| 204- İşyeri    |                          | 211- İşyeri         |                          |
| 205- İşyeri    |                          | 212- İşyeri         |                          |
| 206- İşyeri    |                          | 213- İşyeri         |                          |
| 207- İşyeri    |                          | 214- İşyeri         |                          |
| 208- İşyeri    |                          | 215- İşyeri         |                          |
| 209- İşyeri    |                          | 216- İşyeri         |                          |
| 210- İşyeri    |                          | 217- İşyeri         |                          |
| 211- İşyeri    |                          | 218- İşyeri         |                          |
| 212- İşyeri    |                          | 219- İşyeri         |                          |
| 213- İşyeri    |                          | 220- İşyeri         |                          |
| 214- İşyeri    |                          | 221- İşyeri         |                          |
| 215- İşyeri    |                          | 222- İşyeri         |                          |
| 216- İşyeri    |                          | 223- İşyeri         |                          |
| 217- İşyeri    |                          | 224- İşyeri         |                          |
| 218- İşyeri    |                          | 225- İşyeri         |                          |
| 219- İşyeri    |                          | 226- İşyeri         |                          |
| 220- İşyeri    |                          | 227- İşyeri         |                          |
| 221- İşyeri    |                          | 228- İşyeri         |                          |
| 222- İşyeri    |                          | 229- İşyeri         |                          |
| 223- İşyeri    |                          | 230- İşyeri         |                          |
| 224- İşyeri    |                          | 231- İşyeri         |                          |
| 225- İşyeri    |                          | 232- İşyeri         |                          |
| 226- İşyeri    |                          | 233- İşyeri         |                          |
| 227- İşyeri    |                          | 234- İşyeri         |                          |
| 228- İşyeri    |                          | 235- İşyeri         |                          |
| 229- İşyeri    |                          | 236- İşyeri         |                          |
| 230- İşyeri    |                          | 237- İşyeri         |                          |
| 231- İşyeri    |                          | 238- İşyeri         |                          |
| 232- İşyeri    |                          | 239- İşyeri         |                          |
| 233- İşyeri    |                          | 240- İşyeri         |                          |
| 234- İşyeri    |                          | 241- İşyeri         |                          |
| 235- İşyeri    |                          | 242- İşyeri         |                          |
| 236- İşyeri    |                          | 243- İşyeri         |                          |
| 237- İşyeri    |                          | 244- İşyeri         |                          |
| 238- İşyeri    |                          | 245- İşyeri         |                          |
| 239- İşyeri    |                          | 246- İşyeri         |                          |
| 240- İşyeri    |                          | 247- İşyeri         |                          |
| 241- İşyeri    |                          | 248- İşyeri         |                          |
| 242- İşyeri    |                          | 249- İşyeri         |                          |
| 243- İşyeri    |                          | 250- İşyeri         |                          |
| 244- İşyeri    |                          | 251- İşyeri         |                          |
| 245- İşyeri    |                          | 252- İşyeri         |                          |
| 246- İşyeri    |                          | 253- İşyeri         |                          |
| 247- İşyeri    |                          | 254- İşyeri         |                          |
| 248- İşyeri    |                          | 255- İşyeri         |                          |
| 249- İşyeri    |                          | 256- İşyeri         |                          |
| 250- İşyeri    |                          | 257- İşyeri         |                          |
| 251- İşyeri    |                          | 258- İşyeri         |                          |
| 252- İşyeri    |                          | 259- İşyeri         |                          |
| 253- İşyeri    |                          | 260- İşyeri         |                          |
| 254- İşyeri    |                          | 261- İşyeri         |                          |
| 255- İşyeri    |                          | 262- İşyeri         |                          |
| 256- İşyeri    |                          | 263- İşyeri         |                          |
| 257- İşyeri    |                          | 264- İşyeri         |                          |
| 258- İşyeri    |                          | 265- İşyeri         |                          |
| 259- İşyeri    |                          | 266- İşyeri         |                          |
| 260- İşyeri    |                          | 267- İşyeri         |                          |
| 261- İşyeri    |                          | 268- İşyeri         |                          |
| 262- İşyeri    |                          | 269- İşyeri         |                          |
| 263- İşyeri    |                          | 270- İşyeri         |                          |
| 264- İşyeri    |                          | 271- İşyeri         |                          |
| 265- İşyeri    |                          | 272- İşyeri         |                          |
| 266- İşyeri    |                          | 273- İşyeri         |                          |
| 267- İşyeri    |                          | 274- İşyeri         |                          |
| 268- İşyeri    |                          | 275- İşyeri         |                          |
| 269- İşyeri    |                          | 276- İşyeri         |                          |
| 270- İşyeri    |                          | 277- İşyeri         |                          |
| 271- İşyeri    |                          | 278- İşyeri         |                          |
| 272- İşyeri    |                          | 279- İşyeri         |                          |
| 273- İşyeri    |                          | 280- İşyeri         |                          |
| 274- İşyeri    |                          | 281- İşyeri         |                          |
| 275- İşyeri    |                          | 282- İşyeri         |                          |
| 276- İşyeri    |                          | 283- İşyeri         |                          |
| 277- İşyeri    |                          | 284- İşyeri         |                          |
| 278- İşyeri    |                          | 285- İşyeri         |                          |
| 279- İşyeri    |                          | 286- İşyeri         |                          |
| 280- İşyeri    |                          | 287- İşyeri         |                          |
| 281- İşyeri    |                          | 288- İşyeri         |                          |
| 282- İşyeri    |                          | 289- İşyeri         |                          |
| 283- İşyeri    |                          | 290- İşyeri         |                          |
| 284- İşyeri    |                          | 291- İşyeri         |                          |
| 285- İşyeri    |                          | 292- İşyeri         |                          |
| 286- İşyeri    |                          | 293- İşyeri         |                          |
| 287- İşyeri    |                          | 294- İşyeri         |                          |
| 288- İşyeri    |                          | 295- İşyeri         |                          |
| 289- İşyeri    |                          | 296- İşyeri         |                          |
| 290- İşyeri    |                          | 297- İşyeri         |                          |
| 291- İşyeri    |                          | 298- İşyeri         |                          |
| 292- İşyeri    |                          | 299- İşyeri         |                          |
| 293- İşyeri    |                          | 300- İşyeri         |                          |
| 294- İşyeri    |                          | 301- İşyeri         |                          |
| 295- İşyeri    |                          | 302- İşyeri         |                          |
| 296- İşyeri    |                          | 303- İşyeri         |                          |
| 297- İşyeri    |                          | 304- İşyeri         |                          |
| 298- İşyeri    |                          | 305- İşyeri         |                          |
| 299- İşyeri    |                          | 306- İşyeri         |                          |
| 300- İşyeri    |                          | 307- İşyeri         |                          |
| 301- İşyeri    |                          | 308- İşyeri         |                          |
| 302- İşyeri    |                          | 309- İşyeri         |                          |
| 303- İşyeri    |                          | 310- İşyeri         |                          |
| 304- İşyeri    |                          | 311- İşyeri         |                          |
| 305- İşyeri    |                          | 312- İşyeri         |                          |
| 306- İşyeri    |                          | 313- İşyeri         |                          |
| 307- İşyeri    |                          | 314- İşyeri         |                          |
| 308- İşyeri    |                          | 315- İşyeri         |                          |
| 309- İşyeri    |                          | 316- İşyeri         |                          |
| 310- İşyeri    |                          | 317- İşyeri         |                          |
| 311- İşyeri    |                          | 318- İşyeri         |                          |
| 312- İşyeri    |                          | 319- İşyeri         |                          |
| 313- İşyeri    |                          | 320- İşyeri         |                          |
| 314- İşyeri    |                          | 321- İşyeri         |                          |
| 315- İşyeri    |                          | 322- İşyeri         |                          |
| 316- İşyeri    |                          | 323- İşyeri         |                          |
| 317- İşyeri    |                          | 324- İşyeri         |                          |
| 318- İşyeri    |                          | 325- İşyeri         |                          |
| 319- İşyeri    |                          | 326- İşyeri         |                          |
| 320- İşyeri    |                          | 327- İşyeri         |                          |
| 321- İşyeri    |                          | 328- İşyeri         |                          |
| 322- İşyeri    |                          | 329- İşyeri         |                          |
| 323- İşyeri    |                          | 330- İşyeri         |                          |
| 324- İşyeri    |                          | 331- İşyeri         |                          |
| 325- İşyeri    |                          | 332- İşyeri         |                          |
| 326- İşyeri    |                          | 333- İşyeri         |                          |

- 28 -

YAPILAN İLİ : ...  
İLİME BELEDİYESİ

Cilt No. : 4  
Sayfa No : 21

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

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

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

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

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen 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 Maaşları ve Yüzölçümü**

| Kullanış Maaşı | Kullanış Maaşı | Yüzölçümü |
|----------------|----------------|-----------|
| 1- Zemin katı  | 2- Zemin katı  |           |
| 3- 1. Kat      | 4- 1. Kat      |           |
| 5- 2. Kat      | 6- 2. Kat      |           |
| 7- 3. Kat      | 8- 3. Kat      |           |
| 9- 4. Kat      | 10- 4. Kat     |           |
| 11- 5. Kat     | 12- 5. Kat     |           |
| 13- 6. Kat     | 14- 6. Kat     |           |
| 15- 7. Kat     | 16- 7. Kat     |           |
| 17- 8. Kat     | 18- 8. Kat     |           |
| 19- 9. Kat     | 20- 9. Kat     |           |
| 21- 10. Kat    | 22- 10. Kat    |           |
| 23- 11. Kat    | 24- 11. Kat    |           |
| 25- 12. Kat    | 26- 12. Kat    |           |
| 27- 13. Kat    | 28- 13. Kat    |           |
| 29- 14. Kat    | 30- 14. Kat    |           |
| 31- 15. Kat    | 32- 15. Kat    |           |
| 33- 16. Kat    | 34- 16. Kat    |           |
| 35- 17. Kat    | 36- 17. Kat    |           |
| 37- 18. Kat    | 38- 18. Kat    |           |
| 39- 19. Kat    | 40- 19. Kat    |           |
| 41- 20. Kat    | 42- 20. Kat    |           |
| 43- 21. Kat    | 44- 21. Kat    |           |
| 45- 22. Kat    | 46- 22. Kat    |           |
| 47- 23. Kat    | 48- 23. Kat    |           |
| 49- 24. Kat    | 50- 24. Kat    |           |
| 51- 25. Kat    | 52- 25. Kat    |           |
| 53- 26. Kat    | 54- 26. Kat    |           |
| 55- 27. Kat    | 56- 27. Kat    |           |
| 57- 28. Kat    | 58- 28. Kat    |           |
| 59- 29. Kat    | 60- 29. Kat    |           |
| 61- 30. Kat    | 62- 30. Kat    |           |
| 63- 31. Kat    | 64- 31. Kat    |           |
| 65- 32. Kat    | 66- 32. Kat    |           |
| 67- 33. Kat    | 68- 33. Kat    |           |
| 69- 34. Kat    | 70- 34. Kat    |           |
| 71- 35. Kat    | 72- 35. Kat    |           |
| 73- 36. Kat    | 74- 36. Kat    |           |
| 75- 37. Kat    | 76- 37. Kat    |           |
| 77- 38. Kat    | 78- 38. Kat    |           |
| 79- 39. Kat    | 80- 39. Kat    |           |
| 81- 40. Kat    | 82- 40. Kat    |           |
| 83- 41. Kat    | 84- 41. Kat    |           |
| 85- 42. Kat    | 86- 42. Kat    |           |
| 87- 43. Kat    | 88- 43. Kat    |           |
| 89- 44. Kat    | 90- 44. Kat    |           |
| 91- 45. Kat    | 92- 45. Kat    |           |
| 93- 46. Kat    | 94- 46. Kat    |           |
| 95- 47. Kat    | 96- 47. Kat    |           |
| 97- 48. Kat    | 98- 48. Kat    |           |
| 99- 49. Kat    | 100- 49. Kat   |           |
| 101- 50. Kat   | 102- 50. Kat   |           |
| 103- 51. Kat   | 104- 51. Kat   |           |
| 105- 52. Kat   | 106- 52. Kat   |           |
| 107- 53. Kat   | 108- 53. Kat   |           |
| 109- 54. Kat   | 110- 54. Kat   |           |
| 111- 55. Kat   | 112- 55. Kat   |           |
| 113- 56. Kat   | 114- 56. Kat   |           |
| 115- 57. Kat   | 116- 57. Kat   |           |
| 117- 58. Kat   | 118- 58. Kat   |           |
| 119- 59. Kat   | 120- 59. Kat   |           |
| 121- 60. Kat   | 122- 60. Kat   |           |
| 123- 61. Kat   | 124- 61. Kat   |           |
| 125- 62. Kat   | 126- 62. Kat   |           |
| 127- 63. Kat   | 128- 63. Kat   |           |
| 129- 64. Kat   | 130- 64. Kat   |           |
| 131- 65. Kat   | 132- 65. Kat   |           |
| 133- 66. Kat   | 134- 66. Kat   |           |
| 135- 67. Kat   | 136- 67. Kat   |           |
| 137- 68. Kat   | 138- 68. Kat   |           |
| 139- 69. Kat   | 140- 69. Kat   |           |
| 141- 70. Kat   | 142- 70. Kat   |           |
| 143- 71. Kat   | 144- 71. Kat   |           |
| 145- 72. Kat   | 146- 72. Kat   |           |
| 147- 73. Kat   | 148- 73. Kat   |           |
| 149- 74. Kat   | 150- 74. Kat   |           |
| 151- 75. Kat   | 152- 75. Kat   |           |
| 153- 76. Kat   | 154- 76. Kat   |           |
| 155- 77. Kat   | 156- 77. Kat   |           |
| 157- 78. Kat   | 158- 78. Kat   |           |
| 159- 79. Kat   | 160- 79. Kat   |           |
| 161- 80. Kat   | 162- 80. Kat   |           |
| 163- 81. Kat   | 164- 81. Kat   |           |
| 165- 82. Kat   | 166- 82. Kat   |           |
| 167- 83. Kat   | 168- 83. Kat   |           |
| 169- 84. Kat   | 170- 84. Kat   |           |
| 171- 85. Kat   | 172- 85. Kat   |           |
| 173- 86. Kat   | 174- 86. Kat   |           |
| 175- 87. Kat   | 176- 87. Kat   |           |
| 177- 88. Kat   | 178- 88. Kat   |           |
| 179- 89. Kat   | 180- 89. Kat   |           |
| 181- 90. Kat   | 182- 90. Kat   |           |
| 183- 91. Kat   | 184- 91. Kat   |           |
| 185- 92. Kat   | 186- 92. Kat   |           |
| 187- 93. Kat   | 188- 93. Kat   |           |
| 189- 94. Kat   | 190- 94. Kat   |           |
| 191- 95. Kat   | 192- 95. Kat   |           |
| 193- 96. Kat   | 194- 96. Kat   |           |
| 195- 97. Kat   | 196- 97. Kat   |           |
| 197- 98. Kat   | 198- 98. Kat   |           |
| 199- 99. Kat   | 200- 99. Kat   |           |
| 201- 100. Kat  | 202- 100. Kat  |           |
| 203- 101. Kat  | 204- 101. Kat  |           |
| 205- 102. Kat  | 206- 102. Kat  |           |
| 207- 103. Kat  | 208- 103. Kat  |           |
| 209- 104. Kat  | 210- 104. Kat  |           |
| 211- 105. Kat  | 212- 105. Kat  |           |
| 213- 106. Kat  | 214- 106. Kat  |           |
| 215- 107. Kat  | 216- 107. Kat  |           |
| 217- 108. Kat  | 218- 108. Kat  |           |
| 219- 109. Kat  | 220- 109. Kat  |           |
| 221- 110. Kat  | 222- 110. Kat  |           |
| 223- 111. Kat  | 224- 111. Kat  |           |
| 225- 112. Kat  | 226- 112. Kat  |           |
| 227- 113. Kat  | 228- 113. Kat  |           |
| 229- 114. Kat  | 230- 114. Kat  |           |
| 231- 115. Kat  | 232- 115. Kat  |           |
| 233- 116. Kat  | 234- 116. Kat  |           |
| 235- 117. Kat  | 236- 117. Kat  |           |
| 237- 118. Kat  | 238- 118. Kat  |           |
| 239- 119. Kat  | 240- 119. Kat  |           |
| 241- 120. Kat  | 242- 120. Kat  |           |
| 243- 121. Kat  | 244- 121. Kat  |           |
| 245- 122. Kat  | 246- 122. Kat  |           |
| 247- 123. Kat  | 248- 123. Kat  |           |
| 249- 124. Kat  | 250- 124. Kat  |           |
| 251- 125. Kat  | 252- 125. Kat  |           |
| 253- 126. Kat  | 254- 126. Kat  |           |
| 255- 127. Kat  | 256- 127. Kat  |           |
| 257- 128. Kat  | 258- 128. Kat  |           |
| 259- 129. Kat  | 260- 129. Kat  |           |
| 261- 130. Kat  | 262- 130. Kat  |           |
| 263- 131. Kat  | 264- 131. Kat  |           |
| 265- 132. Kat  | 266- 132. Kat  |           |
| 267- 133. Kat  | 268- 133. Kat  |           |
| 269- 134. Kat  | 270- 134. Kat  |           |
| 271- 135. Kat  | 272- 135. Kat  |           |
| 273- 136. Kat  | 274- 136. Kat  |           |
| 275- 137. Kat  | 276- 137. Kat  |           |
| 277- 138. Kat  | 278- 138. Kat  |           |
| 279- 139. Kat  | 280- 139. Kat  |           |
| 281- 140. Kat  | 282- 140. Kat  |           |
| 283- 141. Kat  | 284- 141. Kat  |           |
| 285- 142. Kat  | 286- 142. Kat  |           |
| 287- 143. Kat  | 288- 143. Kat  |           |
| 289- 144. Kat  | 290- 144. Kat  |           |
| 291- 145. Kat  | 292- 145. Kat  |           |
| 293- 146. Kat  | 294- 146. Kat  |           |
| 295- 147. Kat  | 296- 147. Kat  |           |
| 297- 148. Kat  | 298- 148. Kat  |           |
| 299- 149. Kat  | 300- 149. Kat  |           |
| 301- 150. Kat  | 302- 150. Kat  |           |
| 303- 151. Kat  | 304- 151. Kat  |           |
| 305- 152. Kat  | 306- 152. Kat  |           |
| 307- 153. Kat  | 308- 153. Kat  |           |
| 309- 154. Kat  | 310- 154. Kat  |           |
| 311- 155. Kat  | 312- 155. Kat  |           |
| 313- 156. Kat  | 314- 156. Kat  |           |
| 315- 157. Kat  | 316- 157. Kat  |           |
| 317- 158. Kat  | 318- 158. Kat  |           |
| 319- 159. Kat  | 320- 159. Kat  |           |
| 321- 160. Kat  | 322- 160. Kat  |           |
| 323- 161. Kat  | 324- 161. Kat  |           |
| 325- 162. Kat  | 326- 162. Kat  |           |
| 327- 163. Kat  | 328- 163. Kat  |           |
| 329- 164. Kat  | 330- 164. Kat  |           |
| 331- 165. Kat  | 332- 165. Kat  |           |
| 333- 166. Kat  | 334- 166. Kat  |           |
| 335- 167. Kat  | 336- 167. Kat  |           |
| 337- 168. Kat  | 338- 168. Kat  |           |
| 339- 169. Kat  | 340- 169. Kat  |           |
| 341- 170. Kat  | 342- 170. Kat  |           |
| 343- 171. Kat  | 344- 171. Kat  |           |
| 345- 172. Kat  | 346- 172. Kat  |           |
| 347- 173. Kat  | 348- 173. Kat  |           |
| 349- 174. Kat  | 350- 174. Kat  |           |
| 351- 175. Kat  | 352- 175. Kat  |           |
| 353- 176. Kat  | 354- 176. Kat  |           |
| 355- 177. Kat  | 356- 177. Kat  |           |
| 357- 178. Kat  | 358- 178. Kat  |           |
| 359- 179. Kat  | 360- 179. Kat  |           |
| 361- 180. Kat  | 362- 180. Kat  |           |
| 363- 181. Kat  | 364- 181. Kat  |           |
| 365- 182. Kat  | 366- 182. Kat  |           |
| 367- 183. Kat  | 368- 183. Kat  |           |
| 369- 184. Kat  | 370- 184. Kat  |           |
| 371- 185. Kat  | 372- 185. Kat  |           |
| 373- 186. Kat  | 374- 186. Kat  |           |
| 375- 187. Kat  | 376- 187. Kat  |           |
| 377- 188. Kat  | 378- 188. Kat  |           |
| 379- 189. Kat  | 380- 189. Kat  |           |
| 381- 190. Kat  | 382- 190. Kat  |           |
| 383- 191. Kat  | 384- 191. Kat  |           |
| 385- 192. Kat  | 386- 192. Kat  |           |
| 387- 193. Kat  | 388- 193. Kat  |           |
| 389- 194. Kat  | 390- 194. Kat  |           |
| 391- 195. Kat  | 392- 195. Kat  |           |
| 393- 196. Kat  | 394- 196. Kat  |           |
| 395- 197. Kat  | 396- 197. Kat  |           |
| 397- 198. Kat  | 398- 198. Kat  |           |
| 399- 199. Kat  | 400- 199. Kat  |           |
| 401- 200. Kat  | 402- 200. Kat  |           |
| 403- 201. Kat  | 404- 201. Kat  |           |
| 405- 202. Kat  | 406- 202. Kat  |           |
| 407- 203. Kat  | 408- 203. Kat  |           |
| 409- 204. Kat  | 410- 204. Kat  |           |
| 411- 205. Kat  | 412- 205. Kat  |           |
| 413- 206. Kat  | 414- 206. Kat  |           |
| 415- 207. Kat  | 416- 207. Kat  |           |
| 417- 208. Kat  | 418- 208. Kat  |           |
| 419- 209. Kat  | 420- 209. Kat  |           |
| 421- 210. Kat  | 422- 210. Kat  |           |
| 423- 211. Kat  | 424- 211. Kat  |           |
| 425- 212. Kat  | 426- 212. Kat  |           |
| 427- 213. Kat  | 428- 213. Kat  |           |
| 429- 214. Kat  | 430- 214. Kat  |           |
| 431- 215. Kat  | 432- 215. Kat  |           |
| 433- 216. Kat  | 434- 216. Kat  |           |
| 435- 217. Kat  | 436- 217. Kat  |           |
| 437- 218. Kat  | 438- 218. Kat  |           |
| 439- 219. Kat  | 440- 219. Kat  |           |
| 441- 220. Kat  | 442- 220. Kat  |           |
| 443- 221. Kat  | 444- 221. Kat  |           |
| 445- 222. Kat  | 446- 222. Kat  |           |
| 447- 223. Kat  | 448- 223. Kat  |           |
| 449- 224. Kat  | 450- 224. Kat  |           |
| 451- 225. Kat  | 452- 225. Kat  |           |
| 453- 226. Kat  | 454- 226. Kat  |           |
| 455- 227. Kat  | 456- 227. Kat  |           |
| 457- 228. Kat  | 458- 228. Kat  |           |
| 459- 229. Kat  | 460- 229. Kat  |           |
| 461- 230. Kat  | 462- 230. Kat  |           |
| 463- 231. Kat  | 464- 231. Kat  |           |
| 465- 232. Kat  | 466- 232. Kat  |           |
| 467- 233. Kat  | 468- 233. Kat  |           |
| 469- 234. Kat  | 470- 234. Kat  |           |
| 471- 235. Kat  | 472- 235. Kat  |           |
| 473- 236. Kat  | 474- 236. Kat  |           |
| 475- 237. Kat  | 476- 237. Kat  |           |
| 477- 238. Kat  | 478- 238. Kat  |           |
| 479- 239. Kat  | 480- 239. Kat  |           |
| 481- 240. Kat  | 482- 240. Kat  |           |
| 483- 241. Kat  | 484- 241. Kat  |           |
| 485- 242. Kat  | 486- 242. Kat  |           |
| 487- 243. Kat  | 488- 243. Kat  |           |
| 489- 244. Kat  | 490- 244. Kat  |           |
| 491- 245. Kat  | 492- 245. Kat  |           |
| 493- 246. Kat  | 494- 246. Kat  |           |
| 495- 247. Kat  | 496- 247. Kat  |           |
| 497- 248. Kat  | 498- 248. Kat  |           |
| 499- 249. Kat  | 500- 249. Kat  |           |
| 501- 250. Kat  | 502- 250. Kat  |           |
| 503- 251. Kat  | 504- 251. Kat  |           |
| 505- 252. Kat  | 506- 252. Kat  |           |
| 507- 253. Kat  | 508- 253. Kat  |           |
| 509- 254. Kat  | 510- 254. Kat  |           |
| 511- 255. Kat  | 512- 255. Kat  |           |
| 513- 256. Kat  | 514- 256. Kat  |           |
| 515- 257. Kat  | 516- 257. Kat  |           |
| 517- 258. Kat  | 518- 258. Kat  |           |
| 519- 259. Kat  | 520- 259. Kat  |           |
| 521- 260. Kat  | 522- 260. Kat  |           |
| 523- 261. Kat  | 524- 261. Kat  |           |
| 525- 262. Kat  | 526- 262. Kat  |           |
| 527- 263. Kat  | 528- 263. Kat  |           |
| 529- 264. Kat  | 530- 264. Kat  |           |
| 531- 265. Kat  | 532- 265. Kat  |           |
| 533- 266. Kat  | 534- 266. Kat  |           |
| 535- 267. Kat  | 536- 267. Kat  |           |
| 537- 268. Kat  | 538- 268. Kat  |           |
| 539- 269. Kat  | 540- 269. Kat  |           |
| 541- 270. Kat  | 542- 270. Kat  |           |
| 543- 271. Kat  | 544- 271. Kat  |           |
| 545- 272. Kat  | 546- 272. Kat  |           |
| 547- 273. Kat  | 548- 273. Kat  |           |
| 549- 274. Kat  | 550- 274. Kat  |           |
| 551- 275. Kat  | 552- 275. Kat  |           |
|                |                |           |

ADANA İLİ  
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No: 4  
Sayfa No: 22

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

Yapı Sahibi: (Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

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

Yapının biten kısımları için ek verilecek verilen 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: Yasa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi:

Bölüm III - Yapının Kullanım amacı ve yüzölçümü

| Kullanım amacı | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-----------------------------|
| 1- Sığınak     |                             |
| 2- Sığınak     |                             |
| 3- Çift ev     |                             |
| 4- Lüks ev     |                             |
| 5- Fabrika     |                             |
| 6- Atölye      |                             |
| 7- İşletme     |                             |
| 8- Hastane     |                             |
| 9- Okul        |                             |
| 10- Cami       |                             |
| 11- Resmi bina |                             |
| 12- Diğer      |                             |
| 13- Toplam     |                             |

Bölüm IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem: Yığma ☐ Çelik ☐  
İskele ☐ Diğer: ☐  
Doğru maddeyi cinsini

Bölüm V - Yapının kat sayısı

Yal seviyesi üstünde ☐ Yal seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI - Yapının süresi

Yapının başladığı tarih: Yapının bitiş tarihi:

Bölüm VII - Yapının maliyeti

Yapının toplam maliyet değeri (orta kural) TL: ☐  
Yapı sahibi tarafından bizzaten yapılmıştır. TL: ☐  
Yapı müteahhidi tarafından yapılmıştır. TL: ☐

Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

| Sıra     | Özellik | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
|----------|---------|-----------------------------|
| 1. Odalı |         |                             |
| 2. "     |         |                             |
| 3. "     |         |                             |
| 4. "     |         |                             |
| 5. "     |         |                             |
| 6. "     |         |                             |
| 7. ve +  |         |                             |
| TOPLAM   |         |                             |

DAİRELERİN ÖZELLİKLERİ

| DAİRE    | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Oran (%) | Toplam |
|----------|-----------------------------|----------|--------|
| 1. Daire |                             |          |        |
| 2. Daire |                             |          |        |
| 3. Daire |                             |          |        |
| 4. Daire |                             |          |        |
| 5. Daire |                             |          |        |
| 6. Daire |                             |          |        |
| 7. ve +  |                             |          |        |
| TOPLAM   |                             |          |        |

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ile bir edede düzlen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Şahadetnamede tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanunun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik  
Belediye İnşaat Kontrol  
Amir

Teknisyen

**EK.3: FOTOĞRAFLAR**





**EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**



**T.C.  
RASRAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

**A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,**

**B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,**

**C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,**

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Ceyda İSKENDER**  
Daire Başkanı

**26548**

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8. Km No:156 06520 ANKARA. Tel: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 90 00 Ayrıntılı bilgi için e-posta: [merkez@spk.gov.tr](mailto:merkez@spk.gov.tr)  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:13 34467 Şişli/İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) 1/2

**EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bakiye konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.  
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tarih: 07/03/2019<br>Yev.No: (A) |
| T.C.<br>KONYA 9. NOTERLİĞİ | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                  |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN | <p>07249</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ<br/>ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA<br/>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854<br/>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden<br/>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl<br/>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557<br/>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</p> <p>DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.</p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ<br/>Ali CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkatip<br/>Abdurrahman TOSUN</p> |                                  |