



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(BİR KATLI PREFABRİK İŞYERİ VE ARSASI)

ADANA/SARIÇAM DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-249

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2, Sarıçam/Adana

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-249

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Bir Katlı Prefabrik İşyeri 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
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-7
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	9
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9-11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	12-13
➤ Gelir Yöntemi Analizi	13
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➤ Sonuç	14
➤ Ekler	15
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	16
➤ Ek.2 : Belgeler	17-24
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	25-27
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	28
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	29
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	30
İmza Sirküsü	

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, Sarıçam ilçesi, Suluca mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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 621 Ada / 2 Parsel**

İLİ	:	ADANA			
İLÇESİ	:	SARIÇAM			
MAHALLESİ	:	SULUCA			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	42			
SAYFA NO	:	4103			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	621			
PARSEL NO	:	2			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	30.578,00 m²			
YEVİMİYE NO	:	1748			
TARİH	:	30.01.2019			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	1 Katlı Prefabrik İşyeri ve Arsası			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

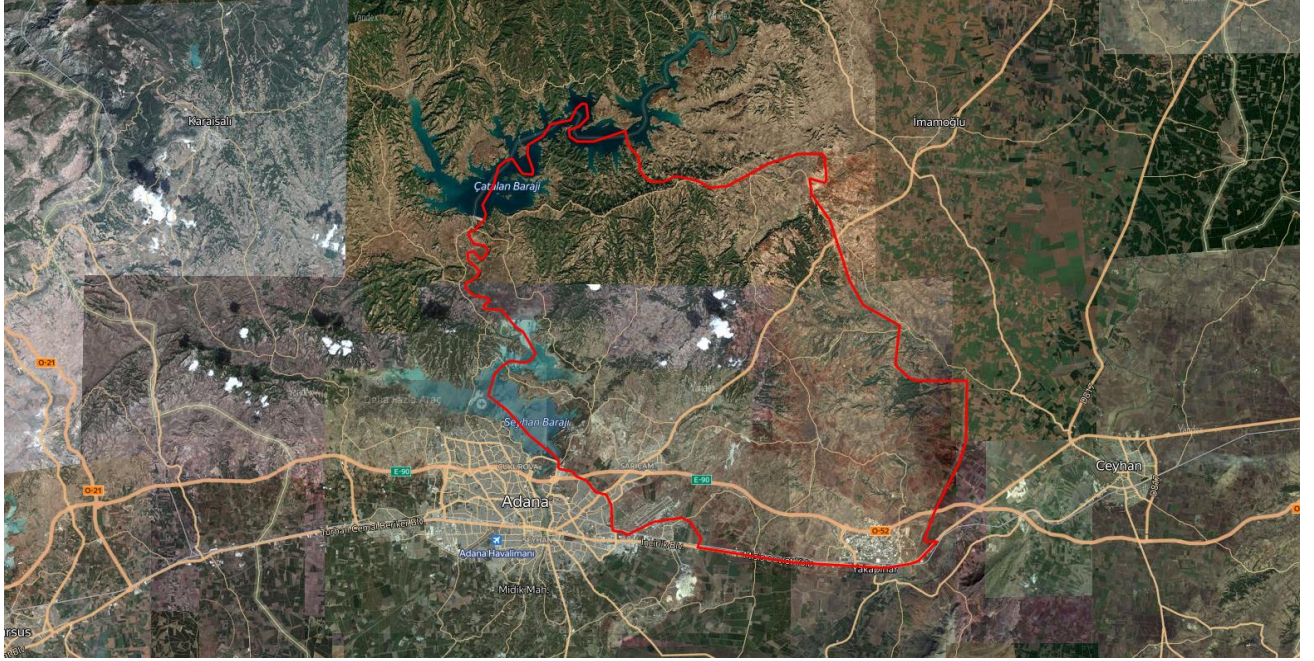
İMAR DURUMU**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**

İmar Planı Tasdigi:
1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.
Hmax: 30.50
Kaks: 2.40
Taks: 0.70
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Sarıçam Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi olmayan mimari proje incelenmiş; 25.12.2017 gün ve 666 sayılı ilk yapı ruhsatı, 05.09.2018 gün ve 666 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 11.09.2018 gün ve 407 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Ruhsat belgesine göre, ofis ve işyeri bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 22.495 m² dir.

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

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.

Hattuşas (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 devlet adamı 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 hapisane 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

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

Komsu illeri: Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190km, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında İçel 70 km.

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Orta doğu ile kara ve demiryolu bağlantısı Adana üzerinden yapılır. Bu bağlantı Toroslar 'da Gülek Boğazı'ndan 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 Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akar. Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kus cenneti gölleri vardır.

EKONOMİK YAPISI

Tarım: Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım ağaçlarının 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, pirinç, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

Hayvancılık: Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mera 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 amiyant, 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 km²'dir. İlde km²'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

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.

Sarıçam Hakkında Genel Bilgiler

Akdeniz'in bereketli ve ihtişamlı topraklarından olan, tarihi ile değerini ikiye katlayan Sarıçam'ın bilinen ilk tarihi, MÖ 1000'li yıllara dayanmaktadır. Adana'nın ilçesi olan Sarıçam, içerdği tarihi ve turistik yerler bakımından sık sık ziyaretçi akınına uğruyor. Sarıçam sahip olduğu toprak zenginliğinden dolayı tarihi boyunca dikkat çeken bir konumda yer almıştır. Tarihi boyunca Sarıçam'a çeşitli milletler tarafından değişik isimler verilmiştir. Ama günümüzdeki haliyle barındırdığı Sarıçam ormanlarından dolayı bu ismi almıştır.

Derin bir geçmişe sahip olan Sarıçam topraklarında sırası ile Hititler, Asurlular, Babilliler, Bizanslılar, Emeviler ve Abbasilerin bu topraklarda hüküm sürdüğü bilinmektedir.

Sarıçam, şu an bağlı bulunduğu Adana'nın en büyük ve merkez ilçelerinden birisidir. İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. Dünyaca ünlü olan İncirlik Üssü ve Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin yarısı İlçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçenin rakım yüksekliği 23 metredir.

Sarıçam ilçesinde tipik Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Ortalama yağış miktarı 625 mm' dir. Yağışların %50 si kışın, %26 si ilkbaharda %18 i sonbaharda %6 i ise yazın düşer. Ortalama nispi nem oranı %66'dır. En soğuk ocak, en sıcak ise ağustos aylarıdır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Adana ili Sarıçam ilçesi Karşıyaka mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 24 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 26 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu'nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parsel doğusundaki imar yoluna yaklaşık 222 m, güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 132 m, batısındaki imar yoluna yaklaşık 274 m cepheli olup kuzey sınırı komşu parsel bitişiktir. Taşınmazın bulunduğu parsel topografik olarak düz yapıdadır. Parsel girişi güneydeki Adana- Osmaniye Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Koordinatları; "36.9711 35.5490" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 36.9711, B: 35.5490

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI

: Prefabrik Betonarme

YAPIM SINIFI

: 3B

MALZEME DURUMU

: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐

İNŞAAT NİZAMI

:Ayrık

DIŞ CEPHE

: Isı Yalıtımlı Panel

KAT ADEDİ

:1

YAPI İNŞAAT ALANI

: 22.495 m²

HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ

: %100

ELEKTRİK

:Şebeke

SU

:Şebeke

KANALİZASYON

:Şebeke

SU DEPOSU

:Var

HİDROFOR

:Var

ISITMA SİSTEMİ

:Klima

ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:2.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "1 Katlı Prefabrik İşyeri ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 621 ada 30.578,00 m² yüzölçümündeki 2 no'lu parseldedir. Parsel üzerinde ısı yalıtımlı panel kaplama, ayrılcı düzende yapılmış, 3B yapı sınıfında 1 adet depo bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Yerinde yapılan incelemede; deponun betonarme çerçeveli çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış, dış cephesinin betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısının çelik konstrüksiyon üzeri ısı yalıtımlı panel kaplama, giriş kapılarının katlanabilir alüminyum doğrama ve zemininin sıkıştırılmış beton kaplı olduğu görülmüştür. Deponun çatısının üzerine güneş enerji panelleri döşenmiştir. Zemin kat depolama alanının iki bölüme ayrılmış olduğu; 1 adet depo, 2 adet soğuk depo, crossdock ve iade alanı bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. Deponun zemin katının bir bölümünün kiraya verildiği, öteki bölümün ise boş olduğu görülmüştür.

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.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Gelişme bölgesinde yer alması
- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması
- Lojistik merkezlere yakın olması
- OSB' ye yakın olması

Olumsuz etken:

-

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 mülkler 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 bilgiler
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- 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 düşünüldükçe 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 EMSALLERİ

Emsal 1: Gizir Gayrimenkul Yatırım- TEL: 0 (532) 216 04 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu depo olan arsa toplamda 10.650 m² alanlı olup 1.450.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	10.650 m ²	136,- TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

EMSAL 3: REMAX As Gayrimenkul- TEL: 0 (554) 533 28 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 16027 ada 1 parselde bulunan, imar durumu sanayi olan arsa toplamda 10.000 m² alanlı olup 4.900.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	10.000 m ²	490,- TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

EMSAL 4: Yurt Emlak- TEL: 0 (537) 545 85 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 200 ada 8 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsa toplamda 501 m² alana sahip olup 120.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	501 m ²	240,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 5: Divan Gayrimenkul- TEL: 0 (536) 694 43 05

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan arsa toplamda 500 m² alanlı olup 85.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	500 m ²	170,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 5: Emlakçım Gayrimenkul- TEL: 0 (553) 429 00 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 611 ada 1 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsa toplamda 2.053 m² alanlı olup 390.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.053 m ²	190,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 245-350 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresatış fiyatı 336-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 30.578 M² X 336,-M²/TL=10.274.208,-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 sayılı 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 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	22.495	3B	1.210	% 0	27.218.950,-TL
Çevre Düzenlemesi	8.000	1A	185	% 0	1.480.000,-TL

YAPI DEĞERİ = 28.698.950,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

EMSAL 1: Okan Gültekin - TEL: 0 (530) 663 30 30

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 6 olan, 3.600 m² alanlı, işyeri, 48.600,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	3.600 m ²	13,5- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 2: Taç Gayrimenkul Real Estate - TEL: 0 (850) 251 42 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 katlı, 1.300 m² alanlı dükkan 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.300 m ²	11,53- TL/m ²
----------------	----------------------	--------------------------

EMSAL 3: Roof Gayrimenkul- TEL: 0 (532) 613 46 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 bölümden oluşan, toplam 1.500 m² alanlı dükkan 20.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.500 m ²	13,33- TL/m ²
----------------	----------------------	--------------------------

EMSAL 4: Doğa Göktu Halıcılar- TEL: 0 (532) 741 14 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 bölümden oluşan, toplam 450 m² alanlı iş yeri 9.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	450 m ²	20,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
58,36-TL	:	4	=	14,59-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,59-M2/TL x 22.495 M²=328.202,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 328.202,-TL x 12 = 3.938.424,-TL ~3.939.000,-TL

Taşınmazın 9 Yıllık Kira Değeri: 3.939.000,-TL x 9 = 35.451.000,-TL

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma 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 10.274.208,-TL; yapının değeri ise 28.698.950,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 10.274.208,-TL

YAPI DEĞERİ: 28.698.950,-TL

TOPLAM: 38.973.158,-TL ~39.000.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**1 Katlı Prefabrik İşyeri 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: 38.973.158,-TL ~39.000.000,-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.

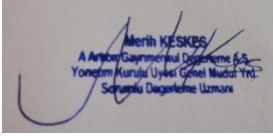
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-249** 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.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

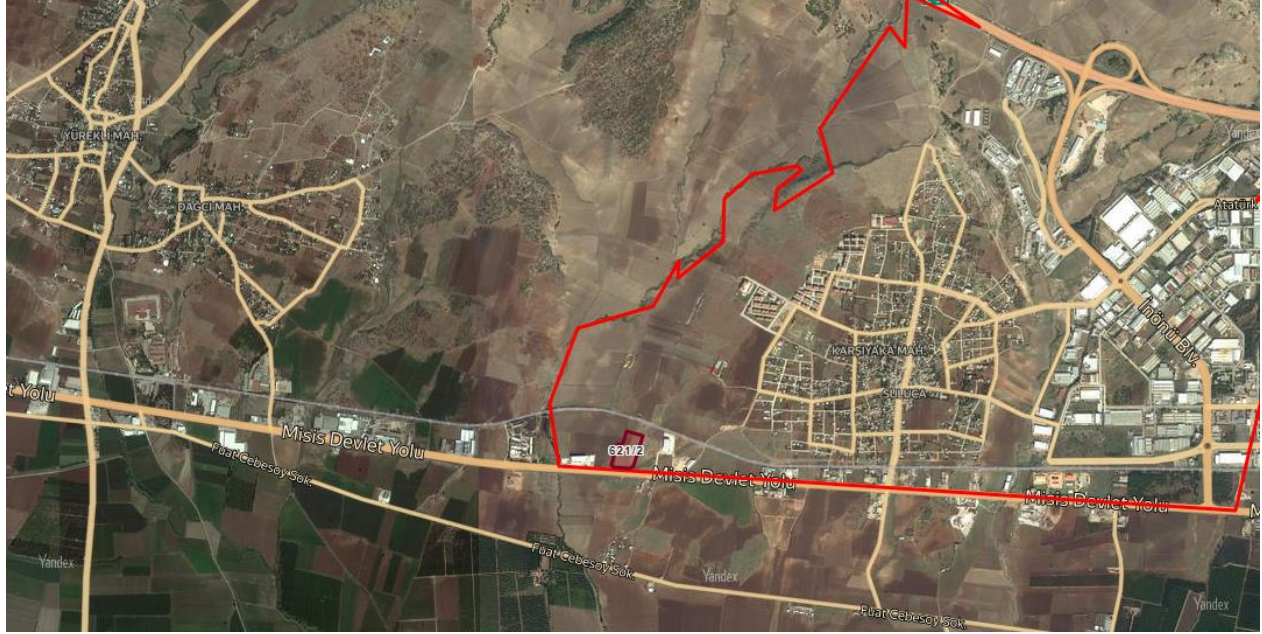
EK.3 : FOTOĞRAFLAR

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

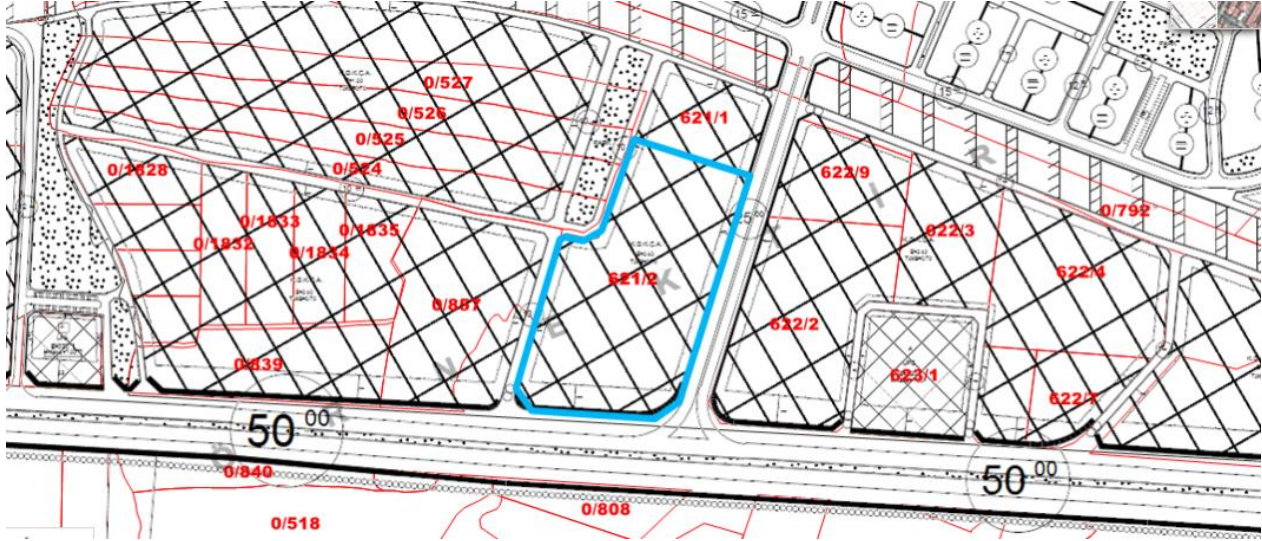


EK.2: BELGELER

İli	ADANA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	SARIÇAM						
Mahallesi	SULUCA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			421	2	ha	m ²	dm ²
						30.578,00	m ²
Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK İŞYERİ VE ARSASI						
Sınırı	Planodadır Zemin Sınırı No : 22923519 QRKodu kullanarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.						
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	1748	42	4103		30/01/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
107 - Müberratın girdiği tarih ile tarih aralığı tapu kütüğüne mütalaca edilmelidir. 108 - Tapu kütüğüne mütalaca yapıldıktan sonra tapu kütüğüne mütalaca edilmelidir.							

DMG Başm. İşi. Ml. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Sayı No 129

İmar Durumu



Mimari Proje



Rota

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

TARANDI

ADI-SOYADI	ÜNVAN	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO
İREM GÜR	MİMAR	499/582	44675	01-817

İrem GÜR

Mimar

Dip. No: 499/582

Oda Sic. No: 44675

YAPI DENETİM ONAYI

Zuhal MEHİK
 Mimar Proje ve İnşaat Denetim
 Denetim No: 3300
 T. Sicil No: 499/582
 Seyhan/Adana 44675

BELEDİYE PROJE ONAYI

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
 UYGUNDUR

RUHSAT TARİHİ : NO:
 SAHİBİ : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 MESUL FEN ELEMANI :
 İNŞAAT YERİ : SULUCA ADA : 621
 PARSEL : 2

Yukarıda Yazılı ruhsatnamedeki
 meşruhata göre izin verilen
 inşaat ait işbu proje tasdik edildi.
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.

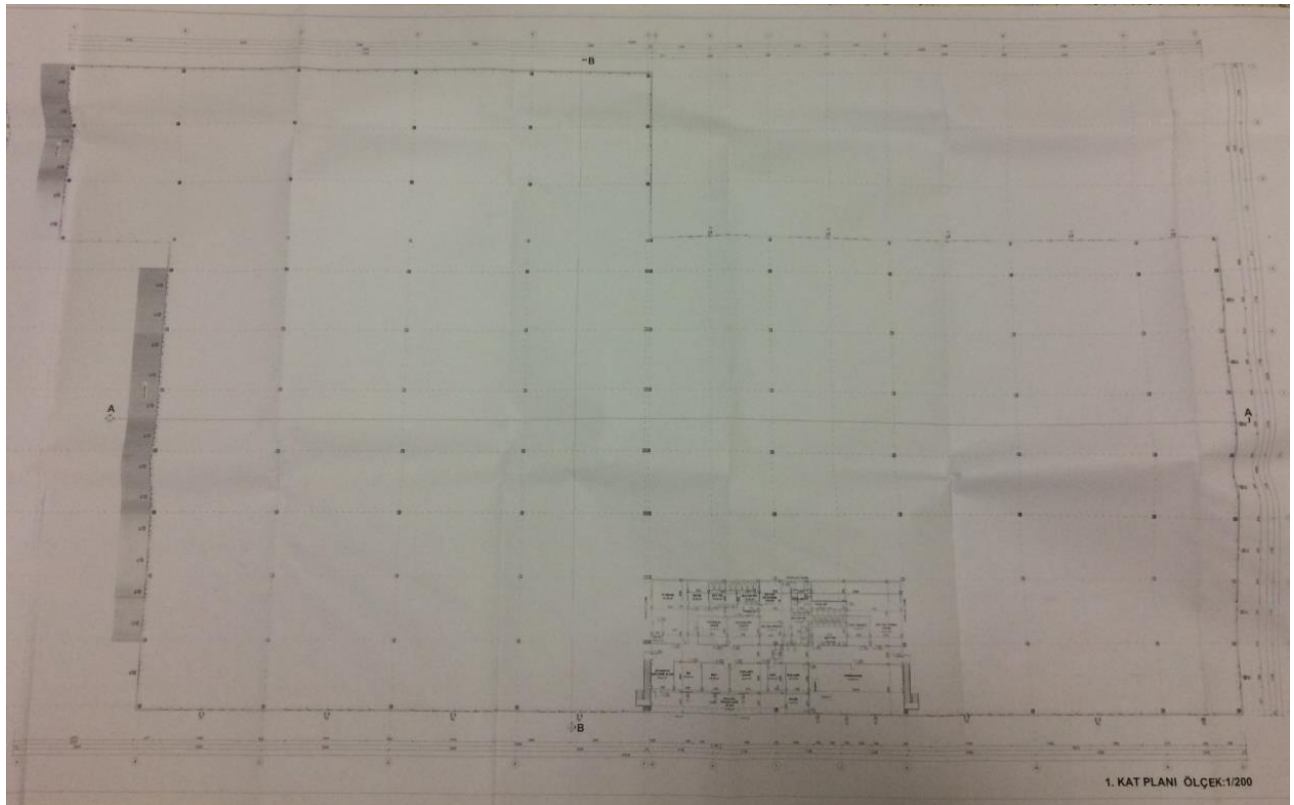
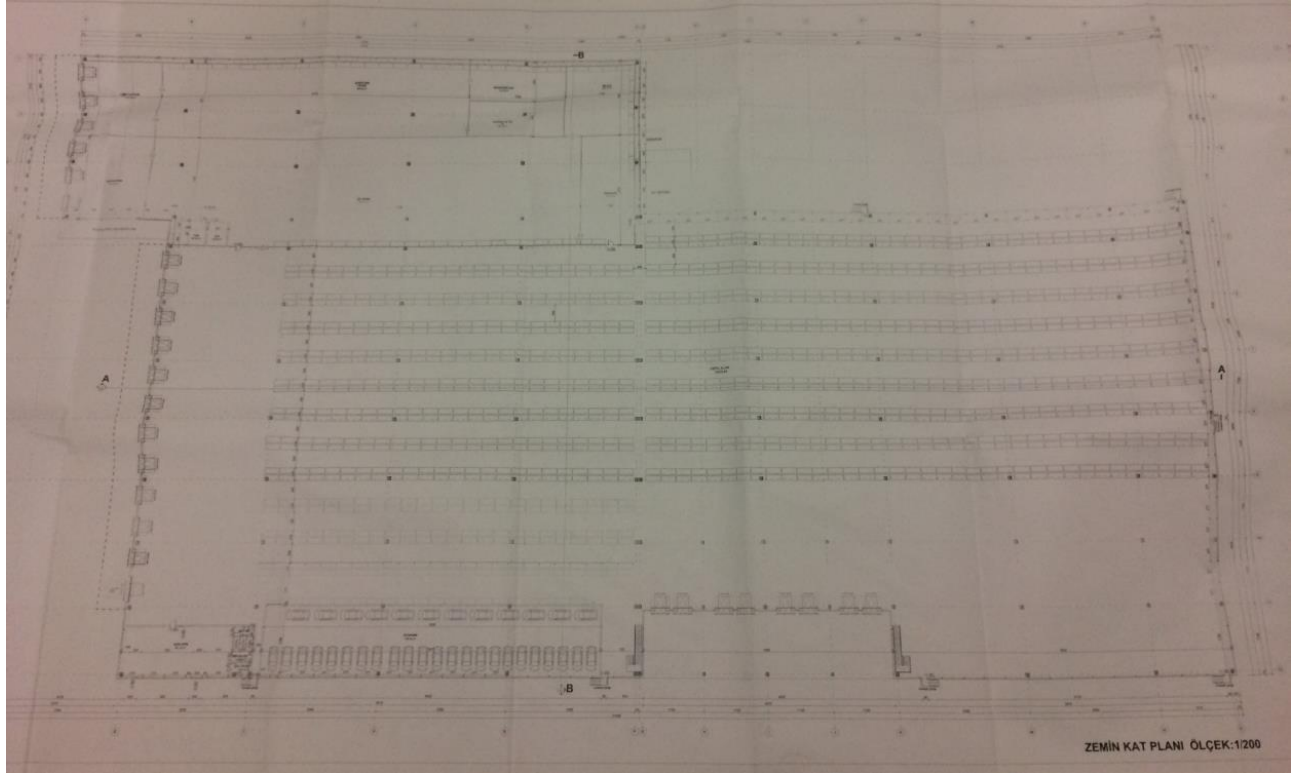
YAPININ	SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	MÜTEAHHİTİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	KULLANIM AMACI	DEPO

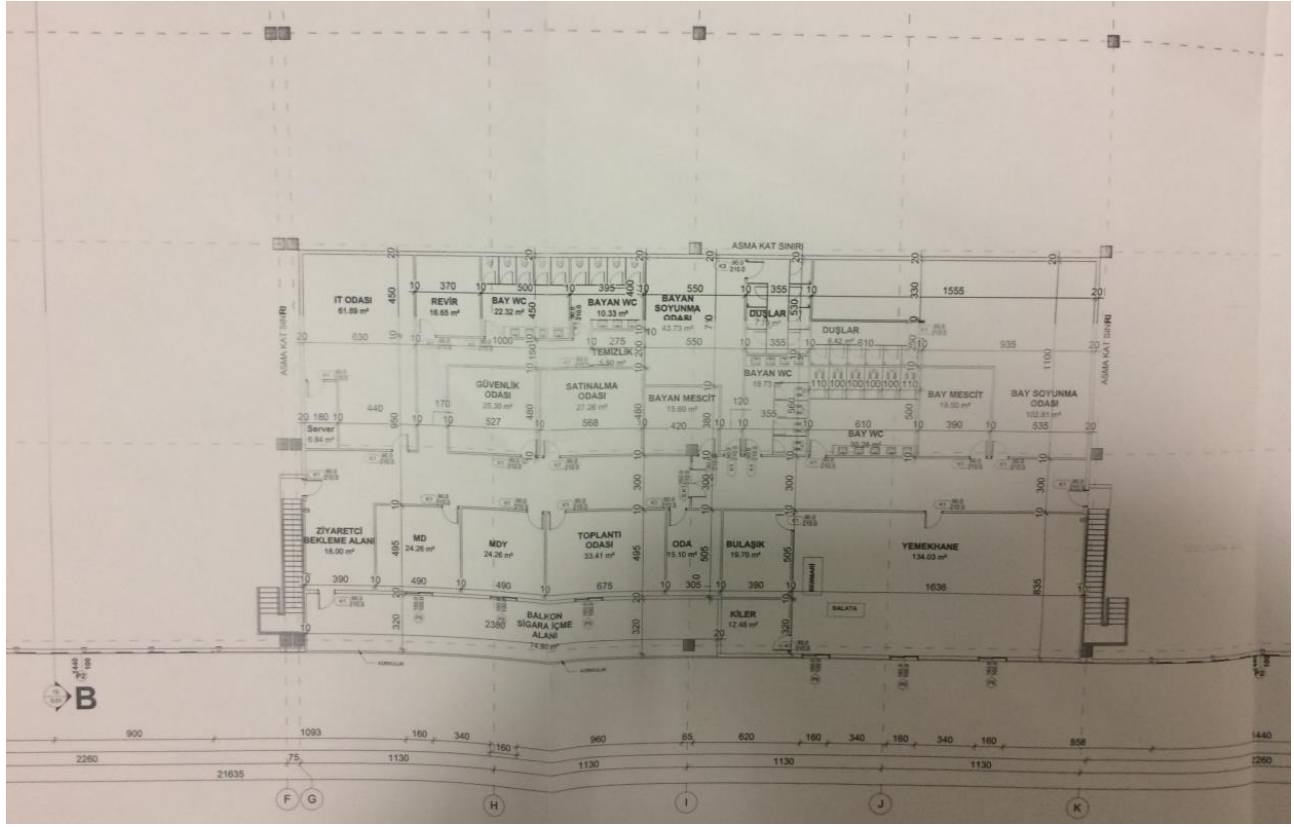
ARSA BİLGİLERİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	TAPU ALANI
	ADANA	SARIÇAM	SULUCA	621	2	30.578.00 m2

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

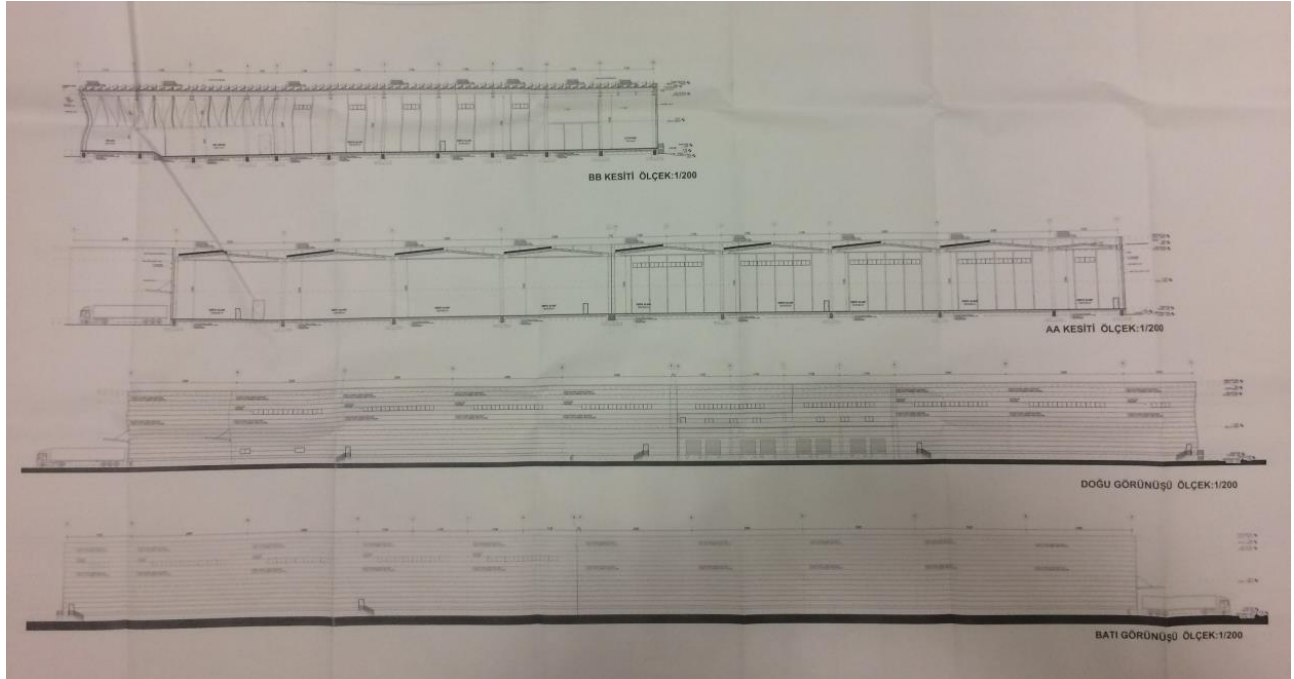
ÖLÇEK : 1/50 1/100 1/200 1/500

Kat Planı





Kesit



Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										146963939					
1. Ruhsat Veren Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ					9. Ruhsat veriliş amacı		10. Ruhsat onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no		
2. Ruhsat verilen yapının adresi					☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı		25.12.2017		666						
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM					14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durumu tarihi		16. İmar durumu no		17. Zemin etüdü onay tarihi				
Bucak: KAYI Köy: SARIÇAM BELEDİYESİ							24.10.2017		6225		05.09.2017				
Mahalle/Mevki: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4					18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı(m2)		21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		
Meydan/bulvar/cadde/sokak/küme adı: DELİTAŞ CAD.							İŞYERİ		30578		SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.		21.08.2017		
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10					24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		25.12.2022		
Site adı: 8. Yapı Kimlik No: 236844080															
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlısız bölüm no:		621 2		2											
Yapı Sahibinin					Yapı Müteahhidinin					Şantiye Şefinin					
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115475					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ., 59824259408					43. Adı soyadı, unvanı YUSUF DÖSTER, İNŞAAT MÜH.					
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					34. Oda sicil no 81440					44. TC kimlik no 13611009070					
30. Vergi kimlik no					35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KOZYATAĞI					45. Oda sicil no 122651					
31. Adres KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					37. Sigorta sicil no					38. Sözleşme tarihi 20.11.2017					
32. İmza					39. Sözleşme no					40. Yapı müteahhidi yetki belge no 0034314007058712					
41. Sicile esas adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL					42. İmza					49. Adres SÜMER MAH. 69075 SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA					
50. İmza															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler										
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları					52. Bağimsız bölüm sayısı					53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)					
1220 - Ofis ve İyleri					1					21538					
54. Toplam Yüzölçümü (m2)					1					21538					
55. Benzer yapı sayısı					1					56. Yapıda bağimsız bölüm sayısı					
1					1					57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı					
60. Toplam yapı sayısı					1					61. Toplam bağimsız bölüm sayısı					
1					1					62. Toplam konut birimi(daire) sayısı					
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı					66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı					67. Yapının toplam kat sayısı					
1					1					1					
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)					70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)					71. Yapının toplam yüksekliği(m)					
15,75					15,75					15,75					
73. Yapının sınıfı					74. Yapının grubu					75. 1 m2 maliyeti (TL)					
II					C					502					
76. Yapının maliyeti (TL)					77. Yapının arsa değeri (TL)					78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)					
10812076					886762					11688838					
79. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)					10812076					79. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)					
10812076										10812076					
Yapının Teknik Özellikleri															
80. Isıtma Sistemi					86. Tesisatlar					87. Ortak Kullanım Alanları					
☐ 1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☒ 6. Klima ☐ 7.					☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.					☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Ağız otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.					
81. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi					82. Sıcak Su Temin Şekli					83. Sıcak Su Yakıt Cinsi					
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☒ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.					☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.					
84. İçme Suyu					85. Atık su					86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.					☐ 1. Brikit ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpas ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.					☐ 1. 1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perveli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perveli sistem ☐ 5. Karma					
89. Döşeme															
☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Manillar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☒ 6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN															
Yapı Projeleri															
91. Onay tarihi		92. Adı soyadı		93. TC kimlik no		94. Oda sicil no		95. Adresi		96. İmza					
15.11.2017		İREM GÜR		11023394250		44875		HUZUREVLİ MAH. 77137 SK. TEKES APT SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 01 ÇUKUROVA / ADANA							
25.10.2017		GÖKHAN DÖRDÜ		11178390472		44855		İNCİRLİK CUMHURİYET MAH. İNCİRLİK BUL. KAM BETON BLOK NO: 390 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA							
Elektrik		BARIŞ AKTAŞ		13744275610		32018		REŞATBEY MAH. 62013 SK. GÖÇER APARTMANI SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 SEYHAN / ADANA							
Mekanik Tesisat		BUNA KAYA		20038093788		16123		BAHİNTEPE MAH. BARIŞMANÇIO CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 81 SARIÇAM / ADANA							
HARİTA MÜH.		ALİ SİCİM		23371017026		1084		KURTULUŞ MAH. 84017 SK. BENLİ APARTMANI SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA							
JEOLÖJİ MÜH.		ÖZGE AKTAŞ		20140087990		19789		FATİH MAH. 73171 SK. NO: 3 SEYHAN / ADANA							
PEYZAJ MİMARİ		FUNDA YALÇIN		13195369906		2262		CEMALPAŞA MAH. 62018 SK. DERVA APARTMANI SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA							
JEODİZİK MÜH.		PINAR BAYRAM		13641028788		3708		2000 EVLER MAH. 78019 SK. SEÇKİLER APARTMANI SİTESİ C BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 7 SEYHAN / ADANA							
06.12.2017															
06.12.2017															
06.12.2017															
06.12.2017															

YAPI RUHSATI Building Licence										Bar kod / Karekod: 142790203	
1. Ruhsat Verisi Kurumu: SARIÇAM BELEDİYESİ										9. Ruhsatın veriliş amacı	
2. Ruhsat verilen yapının adresi										10. Ruhsatın onay tarihi	
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM										11. Ruhsat no	
Köy: _____										12. İlk ruhsat tarihi	
Mahalle/Menzil: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4										13. İk. ruhsat no	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: DELİKTAŞ CAD.										14. İlk plan onay tarihi	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 10 Dış kapı no: 1										15. İlk durum bel. tarihi	
Site adı: _____										16. İlk durum bel. no	
3. Plan No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağimsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 236844080										17. Zemin etekli onay tarihi	
9. Ruhsatın veriliş amacı										18. Parselasyon plan onay tarihi	
☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İstinat duvarı ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı										19. Parselin kullanma amacı	
20. Parselin alanı(m ²)										21. Tapu tescil belgesi veren kurum	
30578										22. Tapu tescil belgesi tarihi	
SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.										23. Tapu tescil belgesi no	
24. ÇED raporu onay tarihi										25. Planların inşaatı başlama tarihi	
26. Planların inşaatı bitirme tarihi										27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
05.08.2023										05.08.2023	
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin				
28. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no			32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no				41. Adı soyadı unvanı				
DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470			DİL EK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 58624259408				İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no				42. TC kimlik no				
30. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				43. Oda sicil no				
31. Adres			35. Vergi kimlik no				44. Sigorta sicil no				
KÜÇÜK ÇAMLIĞA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no				45. Sözleşme tarihi				
40. Sicile esas adres			37. Sözleşme tarihi				46. Sözleşme no				
ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL			38. Sözleşme no				47. Adres				
			0034314007058712				PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 1/2 İÇ KAPI NO: 02 SEYHAN / ADANA				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler						
48. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları					52. Benzer yapı sayısı						
49. Bağimsız bölüm sayısı					53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı						
50. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)					54. Yapıda konut birim(daire) sayısı						
51. Toplam Yüzölçümü (m ²)					55. Yapının taban alanı(m ²)						
1220 - Ofis ve İşyeri					56. Yapı inşaat alanı(m ²)						
1					22495						
57. Toplam yapı sayısı					58. Toplam bağımsız bölüm sayısı						
1					59. Toplam konut birim(daire) sayısı						
60. Toplam taban alanı(m ²)					61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)						
20424					22495						
62. Yapının yol kotu altı kat sayısı					63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı						
1					1						
64. Yapının toplam kat sayısı					65. İlave kat sayısı						
1					1						
66. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)					67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)						
15,75					15,75						
68. Yapının toplam yüksekliği(m)					69. İlave kat yüksekliği(m)						
15,75					15,75						
70. Yapının sınıfı					71. Yapının grubu						
II					C						
72. 1 m ² maliyeti (TL)					73. Yapının maliyeti (TL)						
502					11292490						
74. Yapının arsa değeri (TL)					75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)						
886782					12179252						
76. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)					77. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)						
11292490					11292490						
Yapının Teknik Özellikleri											
77. İstinat Sistemi					83. Tesisatlar						
☐ 1. Merkezli istinatlı kalıplar ☐ 2. Bina içi kalıplar ☐ 3. Kat kalıpları ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobalar ☐ 6. Klima ☐ 7.					☐ 1. Arıtma ☐ 1. Asansör ☐ 2. Buz istasyonu ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Doğalgaz ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Haberleşme ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Po. su ☐ 6. Kömürlik ☐ 7. Temiz su ☐ 7. Ortuk depo ☐ 8. Hidrofor ☐ 8. Suçukluk ☐ 9. Jeneratör ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Paratoner ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.						
78. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					84. Ortak Kullanım Alanları						
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fesil-öl ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					☐ 1. Asansör ☐ 1.1. Betonarme ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 1.2. Çerçevesiz sistem ☐ 3. Açık otopark ☐ 1.3. Perdeli sistem ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 2. Yıkma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kırma ☐ 6.						
79. Sıcak Su Temin Sistemi					85. Yapının Taşıyıcı Sistemi						
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Solben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müberrak ☐ 6.					☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yıkma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kırma ☐ 6.						
80. Sıcak Su Yakıt Cinsi					86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi						
☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fesil-öl ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.					☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 5. Kırpaç ☐ 6. Gazbeton ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 2. Yıkma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kırma ☐ 6.						
81. Sıcak Su Temin Sistemi					87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi						
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Solben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müberrak ☐ 6.					☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 5. Kırpaç ☐ 6. Gazbeton ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 2. Yıkma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kırma ☐ 6.						
82. Sıcak Su					88. Döşeme						
☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik					☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yıkma (Kapak) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kırma ☐ 6.						
Yapı Projeleri											
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi			
Manevi 15.11.2017		İREM GÜR		11023394250		44675		HUZUREVLERİ MAH. 77157 SK. TEKSE APT SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 01 ÇUKUROVA / ADANA			
Statik 25.10.2017		GÖKHAN DÖRDÜ		11179990472		44855		İNÇİRLİK CUMHURİYET MAH. İNÇİRLİK BUL. NO: 390 İÇ KAPI NO: 201 YÜNEĞİR / ADANA			
Elektrik 25.10.2017		BARİŞ AKTAŞ		13744275610		32019		REŞATBEY MAH. 62013 SK. GÖÇÜR APARTMANI SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 SEYHAN / ADANA			
Mekanik Tesisat 25.10.2017		SUNA KAYA		20038093768		16123		ŞAHİNTEPE MAH. BARIŞMANÇI CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 81 SARIÇAM / ADANA			
HAYRİTA MÜH. 06.12.2017		ALİ SİCİM		23371017026		1884		KURTULUŞ MAH. 64017 SK. BENLİ APARTMANI SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA			
JELOLU MÜH. 06.12.2017		ÖZGE AKTAŞ		20140087990		19789		FATİH MAH. 73171 SK. NO: 5 SEYHAN / ADANA			
PEYZAJ MİMARİ 16.11.2017		FUNDA YALÇIN		13195369906		2292		CEMALPAŞA MAH. 63016 SK. DERVA APARTMANI SİTESİ NO: 6 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA			
JEOTEK MÜH. 06.12.2017		PINAR BAYRAM		13641026766		3706		2000 EVLER MAH. 78013 SK. SEÇKİLER APARTMANI SİTESİ C BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 7 SEYHAN / ADANA			

Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										148691801
1. Belgeli veren kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ				9. Belgeli verilmiş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgeli onay tarihi: 11.09.2018		11. Belge no: 407
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: ADANA İlçe: SARIÇAM				12. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici				13. Belgeli esas ruhsat: ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat		
Bucak: KAY Mahalle: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 25.12.2017				14. İlk yapı ruhsat no: 666		15. Son yapı ruhsat tarihi: 24.10.2017
Bölgediye: SARIÇAM BELEDİYESİ				16. Son yapı ruhsat no: 666				17. Yenileme ruhsat tarihi: 24.10.2017		18. Yeniden ruhsat tarihi: 24.10.2017
Meydan bulvarı cadde sokak köşe adı: DELİKTAŞ CAD.				19. Tadilat ruhsat tarihi: 24.10.2017				20. İmar planı onay tarihi: 21.08.2017		21. İmar durumu tarihi: 21.08.2017
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10				22. İmar durumu no: 6225				23. Zemin etüdü onay tarihi: 05.09.2017		24. ÇED raporu onay tarihi: 21.08.2017
Site adı: 3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:				25. Tapu tesol belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.				26. Tapu tesol belgesi no: 13024		27. Tapu tesol belgesi no: 30578
7. Kısım kullanma izni belgesi verilen bağimsız bölüm no: 8. Dahil önce kısım kullanma izni alan bağimsız bölüm no:				28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselasyon planı onay tarihi: 30. Parselasyon planı onay tarihi: 31. Parselasyon planı onay tarihi:				29. Parselasyon planı onay tarihi: 30. Parselasyon planı onay tarihi: 31. Parselasyon planı onay tarihi:		32. Parselasyon planı onay tarihi: 33. Parselasyon planı onay tarihi: 34. Parselasyon planı onay tarihi:
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DOĞAN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11688115470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 59824259408			46. Adı soyadı, unvanı: İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			37. Oda sicil no: 81440			47. T.C. kimlik no: 18962058056				
33. Vergi kimlik no:			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI			48. Oda sicil no:				
34. Adres: KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.12.2017			49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no:				
35. İnşaat: 44. Sicile esas adres: 7. ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATATÜRK / İSTANBUL			42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034314007058712			52. Adres: PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 1/2 İÇ KAPI NO: 22 SEYHAN / ADANA				
36. İnşaat: 45. İnşaat: 52. Adres: 53. İnşaat:			46. İnşaat: 47. İnşaat: 48. İnşaat:			49. İnşaat: 50. İnşaat: 51. İnşaat:				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler							
54. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İyleri			57. Benzer yapı sayısı: 58. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı(m2): 61. Yapı inşaat alanı(m2):							
55. Bağimsız bölüm sayısı: 1			62. Toplam yapı sayısı: 63. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 65. Toplam taban alanı(m2): 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2):							
56. Yazılımları (m2): 22495			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 69. Yapının toplam kat sayısı: 70. İlave kat sayısı:							
57. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 74. İlave kat yüksekliği(m):							
58. Yapının toplam kat sayısı: 1			75. Yapının sınıfı: 76. Yapının grubu: 77. 1 m2 maliyeti(TL): 78. Yapının maliyeti (TL): 79. Yapının arsa değeri (TL): 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):							
59. Yapının toplam yüksekliği(m): 15,75			82. Isıtma Sistemi: 83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 84. Sıcak Su Temin Şekli: 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 86. İçme Suyu: 87. Atık su: 88. Tesisatlar: 89. Ortak Kullanım Alanları: 90. Yapının Taşınır Sistemi:							
91. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 92. Döşeme: 93. Zemin: 94. Zemin: 95. Zemin: 96. Zemin: 97. Zemin: 98. Zemin: 99. Zemin: 100. Zemin:			91. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 92. Döşeme: 93. Zemin: 94. Zemin: 95. Zemin: 96. Zemin: 97. Zemin: 98. Zemin: 99. Zemin: 100. Zemin:							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, komürük, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.			Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, komürük, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağimsız bölüm no:			97. Konutun salon dahil oda sayısı: 98. Daire sayısı: 99. Park alanı daire başına: 100. Bir dairenin yüzölçümü:							
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağimsız bölüm no:			97. Konutun salon dahil oda sayısı: 98. Daire sayısı: 99. Park alanı daire başına: 100. Bir dairenin yüzölçümü:							

EK.3: FOTOĞRAFLAR







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


T.C.
RASRAKANI İK
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 Tlx: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00 Ağrınış İlgili İmzalı
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 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 raporunu hazırlattırarakları 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 dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse 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

Atatürk 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**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	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: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA	İMZA
	İMZA	İMZA
	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	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN	