



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.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

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 Urü 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, içerdiği 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, ayrıık 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 çerçevesi 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 bilgileri
- Diğer değerlendirme 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 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 Göktü 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.

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)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme Kuruluşu Kurucu Ortakları Tel: (0332) 234 11 11 - Fax: (0332) 230 20 02 (0507) 430 70 11 - HİRAM K.D. 001 047 2214 Tic. Sic. No: 41567	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme Kuruluşu Kurucu Ortakları Tel: (0332) 234 11 11 - Fax: (0332) 230 20 02 (0507) 430 70 11 - HİRAM K.D. 001 047 2214 Tic. Sic. No: 41567

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

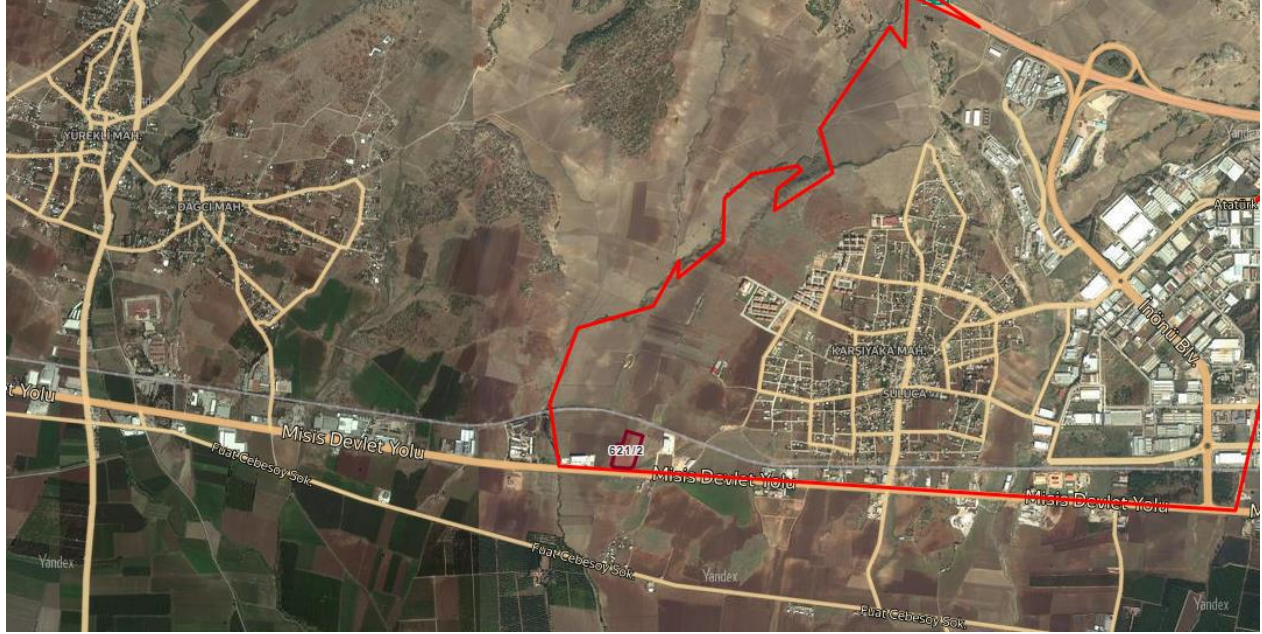
EK.3 : FOTOĞRAFLAR

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

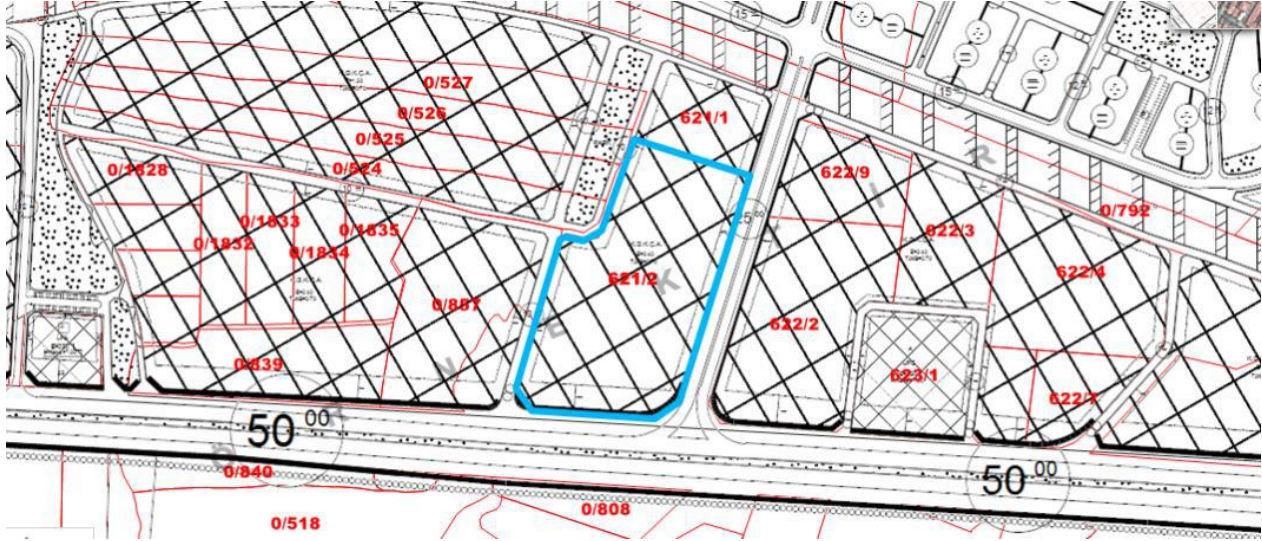


EK.2: BELGELER

İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		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 ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Qitisi	
Cilt No.	1748	42	4103		30/01/2019	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
M. Levent ÖZDEN Menkul Menkul Yardımcısı							
107 - Müberratın girdi tarihi ile satış tarihi aynı tapu kütüphanesine kaydedilmelidir. 108 - Tapu kütüphanesinde kaydedilmelidir. Tapu kütüphanesinde kaydedilmelidir.							

DMG Başın İgi 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

ADANA

İLÇESİ

SARIÇAM

MAHALLESİ

SULUCA

ADA

621

PARSEL

2

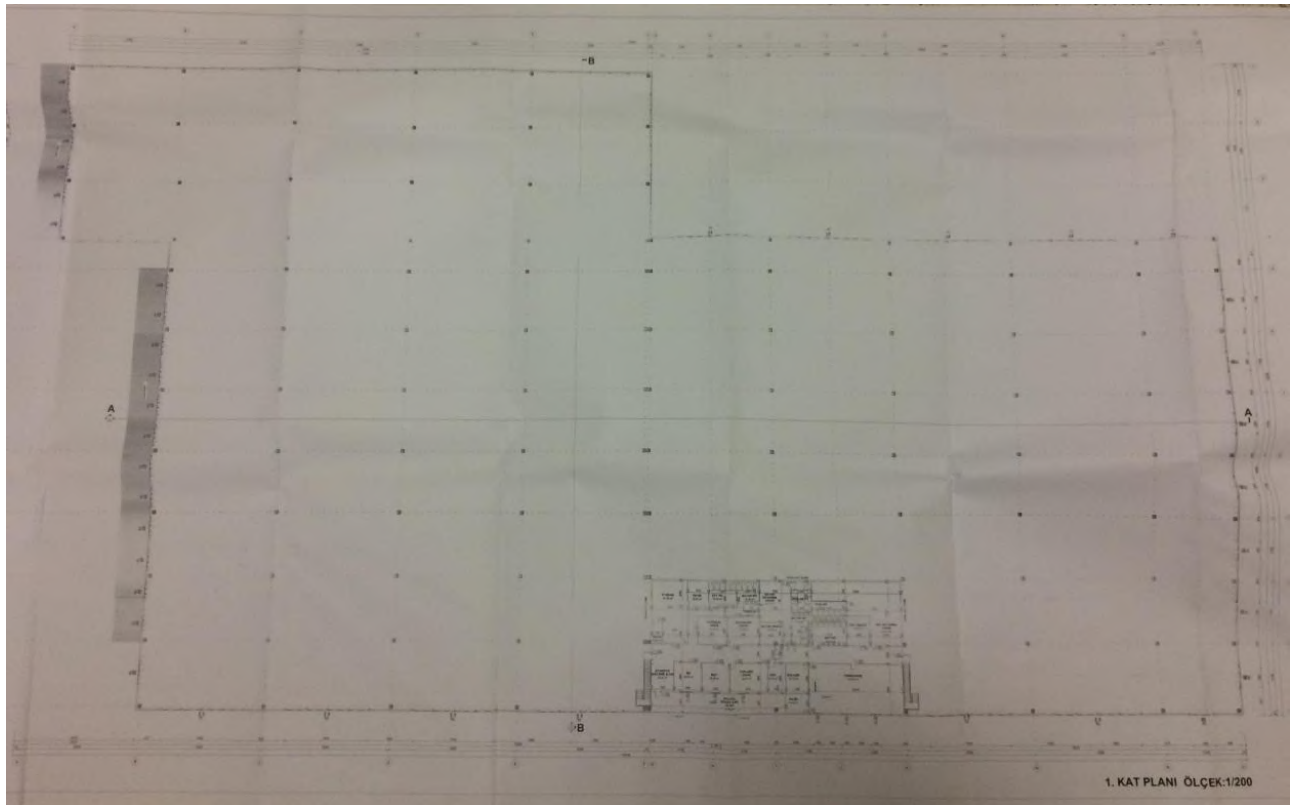
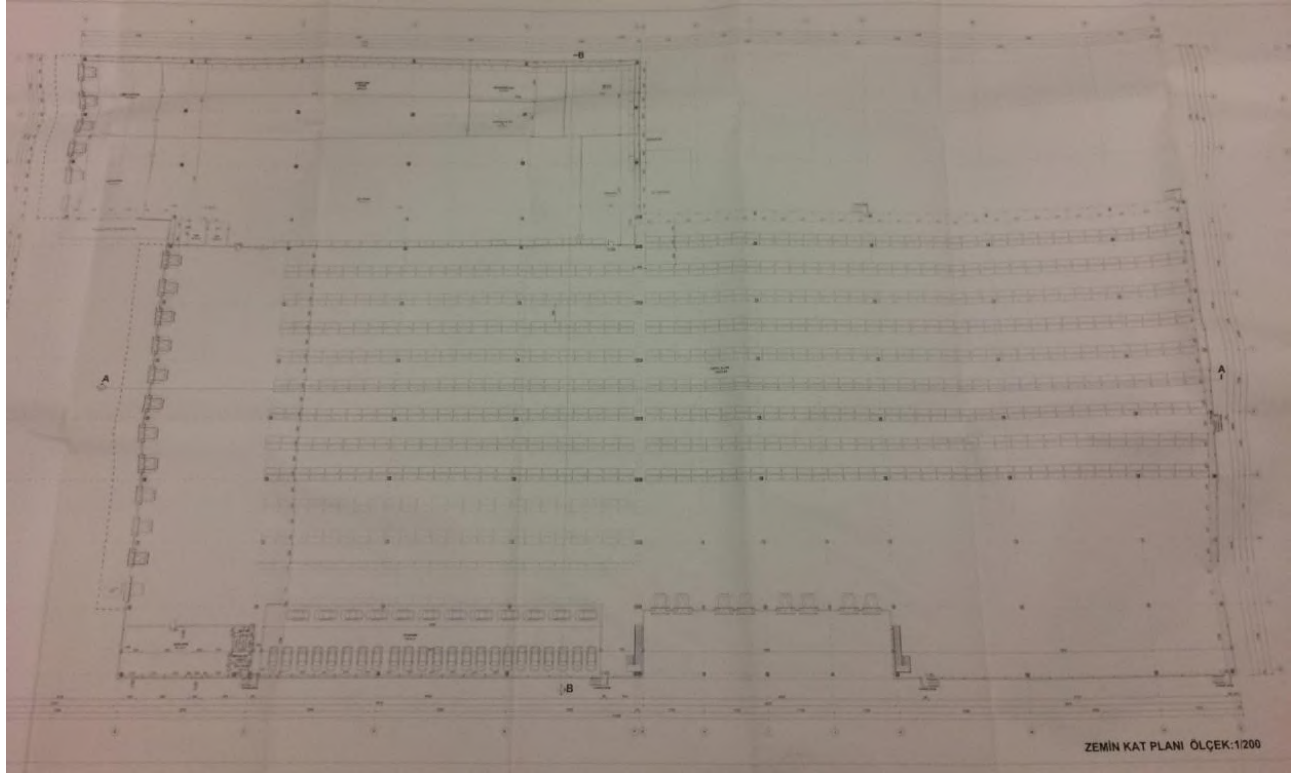
TAPU ALANI

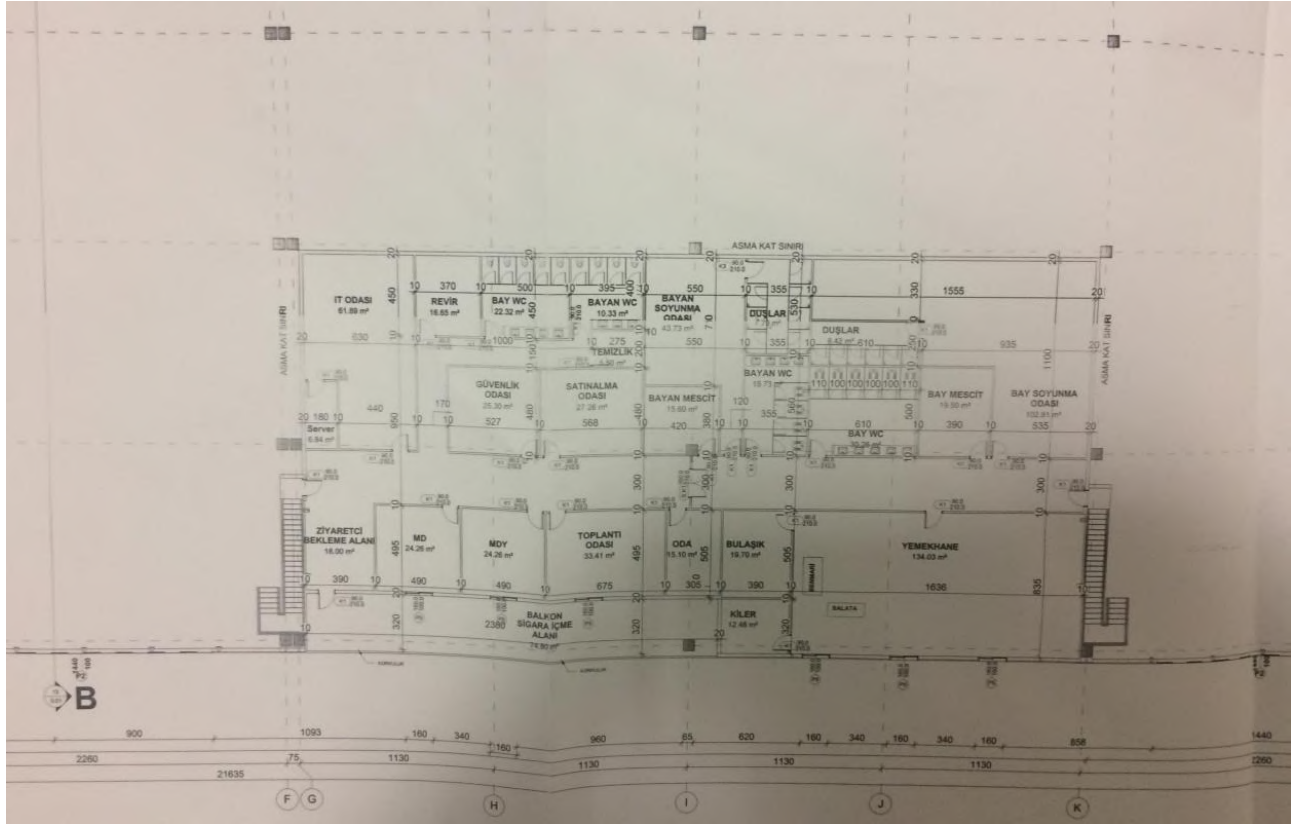
30.578.00 m2

"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."

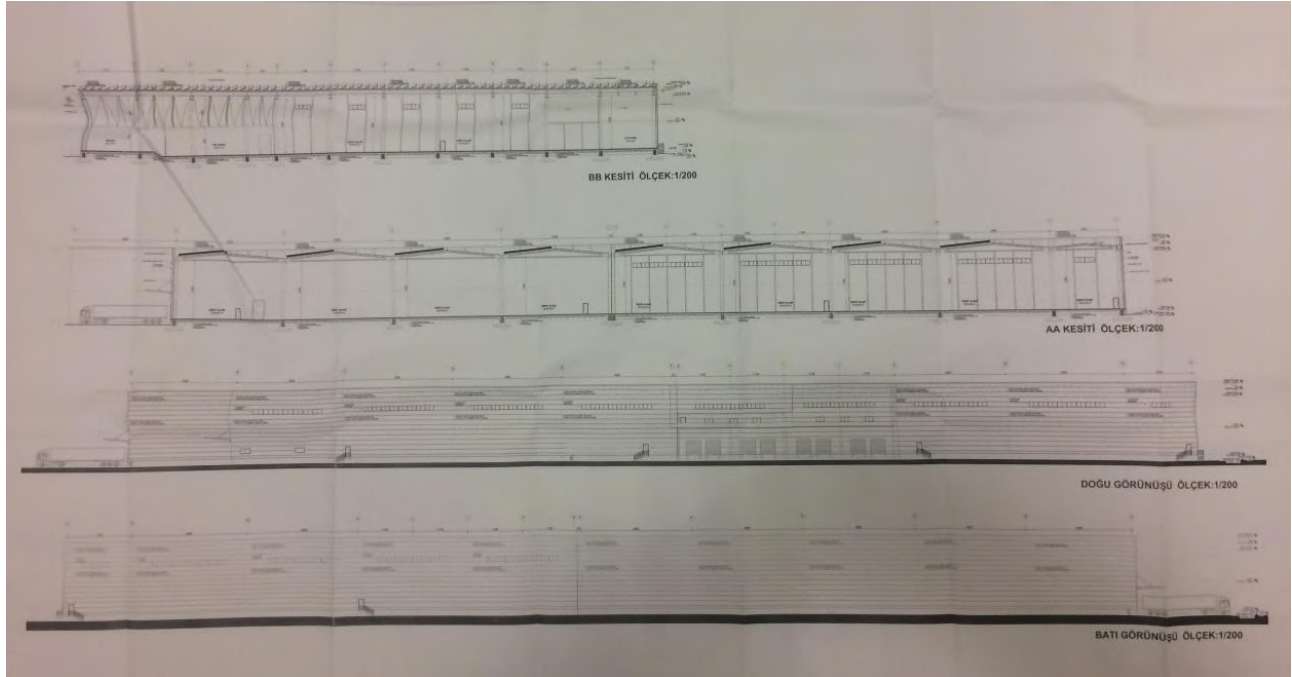
ÖLÇEK : 1/50 1/100 1/200 1/500

Kat Planı





Kesit



Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										146963939					
1. Ruhsat Veren Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ				9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın 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: Belediye: SARIÇAM BELEDİYESİ						24.10.2017		6225		05.09.2017					
Mahalle/Mevki: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4				18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanım amacı		20. Parselin alanı(m2)		21. Tapu tescil belgesi no					
Meydan/bulvar/caddesi/sokak/küme adı: DELİTAŞ CAD.						İGYERİ		30578		13024					
Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 10				22. Tapu tescil belgesi veren kurum		23. Tapu tescil belgesi tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi					
Site adı:				SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.		21.08.2017				26. Planlanan inşaat bitirme tarihi					
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağimsız bölüm no:				8. Yapı Kimlik No: 236844080						27. Ruhsatın geçerlilik tarihi					
621				2						25.12.2022					
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin							
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı, unvanı							
DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470				DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ., 59824259408				YUSUF DOSTER, İNŞAAT MÜH.							
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				34. Oda sicil no				44. TC kimlik no							
30. Vergi kimlik no				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				45. Oda sicil no							
31. Adres				36. Vergi kimlik no				46. Sigorta sicil no							
KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				37. Sigorta sicil no				47. Sigorta tarihi							
32. İmza				38. Sözleşme tarihi				48. Sözleşme no							
				20.11.2017											
33. Sicil esas adres				39. Sözleşme no				49. Adres							
ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL				40. Yapı mütahhidi yetki belge no				50. İmza							
				0034314007058712				SÜMER MAH. 89075 SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA							
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)				54. Toplam Yüzölçümü (m2)			
1220 - Ofis ve İyleri				1								21538			
55. Benzer yapı sayısı				56. Yapıda bağimsız bölüm sayısı				57. Yapıda konut birimi (daire) sayısı				58. Yapının taban alanı (m2)			
1				1				1				20424			
60. Toplam yapı sayısı				61. Toplam bağimsız bölüm sayısı				62. Toplam konut birimi (daire) sayısı				63. Toplam taban alanı (m2)			
1				1				1				20424			
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı				66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				67. Yapının toplam kat sayısı				68. İlave kat sayısı			
1				1				1				1			
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				71. Yapının toplam yüksekliği (m)				72. İlave kat yüksekliği (m)			
15,75				15,75				15,75				15,75			
73. Yapının sınıfı				74. Yapının grubu				75. 1 m2 maliyeti (TL)				76. Yapının maliyeti (TL)			
II				C				502				10812076			
77. Yapının arsa değeri (TL)				78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				79. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)				80. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)			
886762				11888838				10812076				10812076			
Yapının Teknik Özellikleri															
80. Isıtma Sistemi				86. Tesisatlar				87. Ortak Kullanım Alanları				88. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
☐ 1. Merkezi ısıtılabilir 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.				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 1.3.2. Çelik ☐ 1.3.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 1.3.4. Çelik ☐ 1.3.5. Çelik ☐ 1.3.6. Çelik ☐ 1.3.7. Çelik ☐ 1.3.8. Çelik ☐ 1.3.9. Çelik ☐ 1.3.10. Çelik ☐ 1.3.11. Çelik ☐ 1.3.12. Çelik ☐ 1.3.13. Çelik ☐ 1.3.14. Çelik ☐ 1.3.15. Çelik ☐ 1.3.16. Çelik ☐ 1.3.17. Çelik ☐ 1.3.18. Çelik ☐ 1.3.19. Çelik ☐ 1.3.20. Çelik ☐ 1.3.21. Çelik ☐ 1.3.22. Çelik ☐ 1.3.23. Çelik ☐ 1.3.24. Çelik ☐ 1.3.25. Çelik ☐ 1.3.26. Çelik ☐ 1.3.27. Çelik ☐ 1.3.28. Çelik ☐ 1.3.29. Çelik ☐ 1.3.30. Çelik ☐ 1.3.31. Çelik ☐ 1.3.32. Çelik ☐ 1.3.33. Çelik ☐ 1.3.34. Çelik ☐ 1.3.35. Çelik ☐ 1.3.36. Çelik ☐ 1.3.37. Çelik ☐ 1.3.38. Çelik ☐ 1.3.39. Çelik ☐ 1.3.40. Çelik ☐ 1.3.41. Çelik ☐ 1.3.42. Çelik ☐ 1.3.43. Çelik ☐ 1.3.44. Çelik ☐ 1.3.45. Çelik ☐ 1.3.46. Çelik ☐ 1.3.47. Çelik ☐ 1.3.48. Çelik ☐ 1.3.49. Çelik ☐ 1.3.50. Çelik ☐ 1.3.51. Çelik ☐ 1.3.52. Çelik ☐ 1.3.53. Çelik ☐ 1.3.54. Çelik ☐ 1.3.55. Çelik ☐ 1.3.56. Çelik ☐ 1.3.57. Çelik ☐ 1.3.58. Çelik ☐ 1.3.59. Çelik ☐ 1.3.60. Çelik ☐ 1.3.61. Çelik ☐ 1.3.62. Çelik ☐ 1.3.63. Çelik ☐ 1.3.64. Çelik ☐ 1.3.65. Çelik ☐ 1.3.66. Çelik ☐ 1.3.67. Çelik ☐ 1.3.68. Çelik ☐ 1.3.69. Çelik ☐ 1.3.70. Çelik ☐ 1.3.71. Çelik ☐ 1.3.72. Çelik ☐ 1.3.73. Çelik ☐ 1.3.74. Çelik ☐ 1.3.75. Çelik ☐ 1.3.76. Çelik ☐ 1.3.77. Çelik ☐ 1.3.78. Çelik ☐ 1.3.79. Çelik ☐ 1.3.80. Çelik ☐ 1.3.81. Çelik ☐ 1.3.82. Çelik ☐ 1.3.83. Çelik ☐ 1.3.84. Çelik ☐ 1.3.85. Çelik ☐ 1.3.86. Çelik ☐ 1.3.87. Çelik ☐ 1.3.88. Çelik ☐ 1.3.89. Çelik ☐ 1.3.90. Çelik ☐ 1.3.91. Çelik ☐ 1.3.92. Çelik ☐ 1.3.93. Çelik ☐ 1.3.94. Çelik ☐ 1.3.95. Çelik ☐ 1.3.96. Çelik ☐ 1.3.97. Çelik ☐ 1.3.98. Çelik ☐ 1.3.99. Çelik ☐ 1.3.100. Çelik ☐ 1.3.101. Çelik ☐ 1.3.102. Çelik ☐ 1.3.103. Çelik ☐ 1.3.104. Çelik ☐ 1.3.105. Çelik ☐ 1.3.106. Çelik ☐ 1.3.107. Çelik ☐ 1.3.108. Çelik ☐ 1.3.109. Çelik ☐ 1.3.110. Çelik ☐ 1.3.111. Çelik ☐ 1.3.112. Çelik ☐ 1.3.113. Çelik ☐ 1.3.114. Çelik ☐ 1.3.115. Çelik ☐ 1.3.116. Çelik ☐ 1.3.117. Çelik ☐ 1.3.118. Çelik ☐ 1.3.119. Çelik ☐ 1.3.120. Çelik ☐ 1.3.121. Çelik ☐ 1.3.122. Çelik ☐ 1.3.123. Çelik ☐ 1.3.124. Çelik ☐ 1.3.125. Çelik ☐ 1.3.126. Çelik ☐ 1.3.127. Çelik ☐ 1.3.128. Çelik ☐ 1.3.129. Çelik ☐ 1.3.130. Çelik ☐ 1.3.131. Çelik ☐ 1.3.132. Çelik ☐ 1.3.133. Çelik ☐ 1.3.134. Çelik ☐ 1.3.135. Çelik ☐ 1.3.136. Çelik ☐ 1.3.137. Çelik ☐ 1.3.138. Çelik ☐ 1.3.139. Çelik ☐ 1.3.140. Çelik ☐ 1.3.141. Çelik ☐ 1.3.142. Çelik ☐ 1.3.143. Çelik ☐ 1.3.144. Çelik ☐ 1.3.145. Çelik ☐ 1.3.146. Çelik ☐ 1.3.147. Çelik ☐ 1.3.148. Çelik ☐ 1.3.149. Çelik ☐ 1.3.150. Çelik ☐ 1.3.151. Çelik ☐ 1.3.152. Çelik ☐ 1.3.153. Çelik ☐ 1.3.154. Çelik ☐ 1.3.155. Çelik ☐ 1.3.156. Çelik ☐ 1.3.157. Çelik ☐ 1.3.158. Çelik ☐ 1.3.159. Çelik ☐ 1.3.160. Çelik ☐ 1.3.161. Çelik ☐ 1.3.162. Çelik ☐ 1.3.163. Çelik ☐ 1.3.164. Çelik ☐ 1.3.165. Çelik ☐ 1.3.166. Çelik ☐ 1.3.167. Çelik ☐ 1.3.168. Çelik ☐ 1.3.169. Çelik ☐ 1.3.170. Çelik ☐ 1.3.171. Çelik ☐ 1.3.172. Çelik ☐ 1.3.173. Çelik ☐ 1.3.174. Çelik ☐ 1.3.175. Çelik ☐ 1.3.176. Çelik ☐ 1.3.177. Çelik ☐ 1.3.178. Çelik ☐ 1.3.179. Çelik ☐ 1.3.180. Çelik ☐ 1.3.181. Çelik ☐ 1.3.182. Çelik ☐ 1.3.183. Çelik ☐ 1.3.184. Çelik ☐ 1.3.185. Çelik ☐ 1.3.186. Çelik ☐ 1.3.187. Çelik ☐ 1.3.188. Çelik ☐ 1.3.189. Çelik ☐ 1.3.190. Çelik ☐ 1.3.191. Çelik ☐ 1.3.192. Çelik ☐ 1.3.193. Çelik ☐ 1.3.194. Çelik ☐ 1.3.195. Çelik ☐ 1.3.196. Çelik ☐ 1.3.197. Çelik ☐ 1.3.198. Çelik ☐ 1.3.199. Çelik ☐ 1.3.200. Çelik ☐ 1.3.201. Çelik ☐ 1.3.202. Çelik ☐ 1.3.203. Çelik ☐ 1.3.204. Çelik ☐ 1.3.205. Çelik ☐ 1.3.206. Çelik ☐ 1.3.207. Çelik ☐ 1.3.208. Çelik ☐ 1.3.209. Çelik ☐ 1.3.210. Çelik ☐ 1.3.211. Çelik ☐ 1.3.212. Çelik ☐ 1.3.213. Çelik ☐ 1.3.214. Çelik ☐ 1.3.215. Çelik ☐ 1.3.216. Çelik ☐ 1.3.217. Çelik ☐ 1.3.218. Çelik ☐ 1.3.219. Çelik ☐ 1.3.220. Çelik ☐ 1.3.221. Çelik ☐ 1.3.222. Çelik ☐ 1.3.223. Çelik ☐ 1.3.224. Çelik ☐ 1.3.225. Çelik ☐ 1.3.226. Çelik ☐ 1.3.227. Çelik ☐ 1.3.228. Çelik ☐ 1.3.229. Çelik ☐ 1.3.230. Çelik ☐ 1.3.231. Çelik ☐ 1.3.232. Çelik ☐ 1.3.233. Çelik ☐ 1.3.234. Çelik ☐ 1.3.235. Çelik ☐ 1.3.236. Çelik ☐ 1.3.237. Çelik ☐ 1.3.238. Çelik ☐ 1.3.239. Çelik ☐ 1.3.240. Çelik ☐ 1.3.241. Çelik ☐ 1.3.242. Çelik ☐ 1.3.243. Çelik ☐ 1.3.244. Çelik ☐ 1.3.245. Çelik ☐ 1.3.246. Çelik ☐ 1.3.247. Çelik ☐ 1.3.248. Çelik ☐ 1.3.249. Çelik ☐ 1.3.250. Çelik ☐ 1.3.251. Çelik ☐ 1.3.252. Çelik ☐ 1.3.253. Çelik ☐ 1.3.254. Çelik ☐ 1.3.255. Çelik ☐ 1.3.256. Çelik ☐ 1.3.257. Çelik ☐ 1.3.258. Çelik ☐ 1.3.259. Çelik ☐ 1.3.260. Çelik ☐ 1.3.261. Çelik ☐ 1.3.262. Çelik ☐ 1.3.263. Çelik ☐ 1.3.264. Çelik ☐ 1.3.265. Çelik ☐ 1.3.266. Çelik ☐ 1.3.267. Çelik ☐ 1.3.268. Çelik ☐ 1.3.269. Çelik ☐ 1.3.270. Çelik ☐ 1.3.271. Çelik ☐ 1.3.272. Çelik ☐ 1.3.273. Çelik ☐ 1.3.274. Çelik ☐ 1.3.275. Çelik ☐ 1.3.276. Çelik ☐ 1.3.277. Çelik ☐ 1.3.278. Çelik ☐ 1.3.279. Çelik ☐ 1.3.280. Çelik ☐ 1.3.281. Çelik ☐ 1.3.282. Çelik ☐ 1.3.283. Çelik ☐ 1.3.284. Çelik ☐ 1.3.285. Çelik ☐ 1.3.286. Çelik ☐ 1.3.287. Çelik ☐ 1.3.288. Çelik ☐ 1.3.289. Çelik ☐ 1.3.290. Çelik ☐ 1.3.291. Çelik ☐ 1.3.292. Çelik ☐ 1.3.293. Çelik ☐ 1.3.294. Çelik ☐ 1.3.295. Çelik ☐ 1.3.296. Çelik ☐ 1.3.297. Çelik ☐ 1.3.298. Çelik ☐ 1.3.299. Çelik ☐ 1.3.300. Çelik ☐ 1.3.301. Çelik ☐ 1.3.302. Çelik ☐ 1.3.303. Çelik ☐ 1.3.304. Çelik ☐ 1.3.305. Çelik ☐ 1.3.306. Çelik ☐ 1.3.307. Çelik ☐ 1.3.308. Çelik ☐ 1.3.309. Çelik ☐ 1.3.310. Çelik ☐ 1.3.311. Çelik ☐ 1.3.312. Çelik ☐ 1.3.313. Çelik ☐ 1.3.314. Çelik ☐ 1.3.315. Çelik ☐ 1.3.316. Çelik ☐ 1.3.317. Çelik ☐ 1.3.318. Çelik ☐ 1.3.319. Çelik ☐ 1.3.320. Çelik ☐ 1.3.321. Çelik ☐ 1.3.322. Çelik ☐ 1.3.323. Çelik ☐ 1.3.324. Çelik ☐ 1.3.325. Çelik ☐ 1.3.326. Çelik ☐ 1.3.327. Çelik ☐ 1.3.328. Çelik ☐ 1.3.329. Çelik ☐ 1.3.330. Çelik ☐ 1.3.331. Çelik ☐ 1.3.332. Çelik ☐ 1.3.333. Çelik ☐ 1.3.334. Çelik ☐ 1.3.335. Çelik ☐ 1.3.336. Çelik ☐ 1.3.337. Çelik ☐ 1.3.338. Çelik ☐ 1.3.339. Çelik ☐ 1.3.340. Çelik ☐ 1.3.341. Çelik ☐ 1.3.342. Çelik ☐ 1.3.343. Çelik ☐ 1.3.344. Çelik ☐ 1.3.345. Çelik ☐ 1.3.346. Çelik ☐ 1.3.347. Çelik ☐ 1.3.348. Çelik ☐ 1.3.349. Çelik ☐ 1.3.350. Çelik ☐ 1.3.351. Çelik ☐ 1.3.352. Çelik ☐ 1.3.353. Çelik ☐ 1.3.354. Çelik ☐ 1.3.355. Çelik ☐ 1.3.356. Çelik ☐ 1.3.357. Çelik ☐ 1.3.358. Çelik ☐ 1.3.359. Çelik ☐ 1.3.360. Çelik ☐ 1.3.361. Çelik ☐ 1.3.362. Çelik ☐ 1.3.363. Çelik ☐ 1.3.364. Çelik ☐ 1.3.365. Çelik ☐ 1.3.366. Çelik ☐ 1.3.367. Çelik ☐ 1.3.368. Çelik ☐ 1.3.369. Çelik ☐ 1.3.370. Çelik ☐ 1.3.371. Çelik ☐ 1.3.372. Çelik ☐ 1.3.373. Çelik ☐ 1.3.374. Çelik ☐ 1.3.375. Çelik ☐ 1.3.376. Çelik ☐ 1.3.377. Çelik ☐ 1.3.378. Çelik ☐ 1.3.379. Çelik ☐ 1.3.380. Çelik ☐ 1.3.381. Çelik ☐ 1.3.382. Çelik ☐ 1.3.383. Çelik ☐ 1.3.384. Çelik ☐ 1.3.385. Çelik ☐ 1.3.386. Çelik ☐ 1.3.387. Çelik ☐ 1.3.388. Çelik ☐ 1.3.389. Çelik ☐ 1.3.390. Çelik ☐ 1.3.391. Çelik ☐ 1.3.392. Çelik ☐ 1.3.393. Çelik ☐ 1.3.394. Çelik ☐ 1.3.395. Çelik ☐ 1.3.396. Çelik ☐ 1.3.397. Çelik ☐ 1.3.398. Çelik ☐ 1.3.399. Çelik ☐ 1.3.400. Çelik ☐ 1.3.401. Çelik ☐ 1.3.402. Çelik ☐ 1.3.403. Çelik ☐ 1.3.404. Çelik ☐ 1.3.405. Çelik ☐ 1.3.406. Çelik ☐ 1.3.407. Çelik ☐ 1.3.408. Çelik ☐ 1.3.409. Çelik ☐ 1.3.410. Çelik ☐ 1.3.411. Çelik ☐ 1.3.412. Çelik ☐ 1.3.413. Çelik ☐ 1.3.414. Çelik ☐ 1.3.415. Çelik ☐ 1.3.416. Çelik ☐ 1.3.417. Çelik ☐ 1.3.418. Çelik ☐ 1.3.419. Çelik ☐ 1.3.420. Çelik ☐ 1.3.421. Çelik ☐ 1.3.422. Çelik ☐ 1.3.423. Çelik ☐ 1.3.424. Çelik ☐ 1.3.425. Çelik ☐ 1.3.426. Çelik ☐ 1.3.427. Çelik ☐ 1.3.428. Çelik ☐ 1.3.429. Çelik ☐ 1.3.430. Çelik ☐ 1.3.431. Çelik ☐ 1.3.432. Çelik ☐ 1.3.433. Çelik ☐ 1.3.434. Çelik ☐ 1.3.435. Çelik ☐ 1.3.436. Çelik ☐ 1.3.437. Çelik ☐ 1.3.438. Çelik ☐ 1.3.439. Çelik ☐ 1.3.440. Çelik ☐ 1.3.441. Çelik ☐ 1.3.442. Çelik ☐ 1.3.443. Çelik ☐ 1.3.444. Çelik ☐ 1.3.445. Çelik ☐ 1.3.446. Çelik ☐ 1.3.447. Çelik ☐ 1.3.448. Çelik ☐ 1.3.449. Çelik ☐ 1.3.450. Çelik ☐ 1.3.451. Çelik ☐ 1.3.452. Çelik ☐ 1.3.453. Çelik ☐ 1.3.454. Çelik ☐ 1.3.455. Çelik ☐ 1.3.456. Çelik ☐ 1.3.457. Çelik ☐ 1.3.458. Çelik ☐ 1.3.459. Çelik ☐ 1.3.460. Çelik ☐ 1.3.461. Çelik ☐ 1.3.462. Çelik ☐ 1.3.463. Çelik ☐ 1.3.464. Çelik ☐ 1.3.465. Çelik ☐ 1.3.466. Çelik ☐ 1.3.467. Çelik ☐ 1.3.468. Çelik ☐ 1.3.469. Çelik ☐ 1.3.470. Çelik ☐ 1.3.471. Çelik ☐ 1.3.472. Çelik ☐ 1.3.473. Çelik ☐ 1.3.474. Çelik ☐ 1.3.475. Çelik ☐ 1.3.476. Çelik ☐ 1.3.477. Çelik ☐ 1.3.478. Çelik ☐ 1.3.479. Çelik ☐ 1.3.480. Çelik ☐ 1.3.481. Çelik ☐ 1.3.482. Çelik ☐ 1.3.483. Çelik ☐ 1.3.484. Çelik ☐ 1.3.485. Çelik ☐ 1.3.486. Çelik ☐ 1.3.487. Çelik ☐ 1.3.488. Çelik ☐ 1.3.489. Çelik ☐ 1.3.490. Çelik ☐ 1.3.491. Çelik ☐ 1.3.492. Çelik ☐ 1.3.493. Çelik ☐ 1.3.494. Çelik ☐ 1.3.495. Çelik ☐ 1.3.496. Çelik <			

YAPI RUHSATI										Barkod / Karekod:									
Building Licence										142790203									
1. Ruhsat Verisi Kutisi: 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/Mevki: KARS/YAKA Mahalle tanımlama kodu: 4										13. İk. ruhsat no									
Çevre/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: DELİTAŞ CAD.										14. İlk ruhsat tarihi									
Çevre/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlama kodu: 10 Diş kapı no: 1										15. İmar durum bel. tarihi									
Site adı:										16. İmar durum bel. no									
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 236844080										17. Zemin etüdü onay tarihi									
										18. Parselasyon plan onay tarihi									
										19. Parselün kullanma amacı									
										20. Parselün alanı(m2)									
										21. Tapu tescil belgesi veren kurum									
										22. Tapu tescil belgesi tarihi									
										23. Tapu tescil belgesi no									
										24. ÇED raporu onay tarihi									
										25. Planlanan inşaat başlama tarihi									
										26. Planlanan inşaat bitirme tarihi									
										27. Ruhsatın geçerlilik tarihi									
Yapı Sahibinin										Yapı Müteahhidinin									
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no									
DURUSUL DÖYEN, TE. YSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ										DİLEK YATMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ., 5882459408									
11668115470																			
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										33. Oda sicil no									
30. Vergi kimlik no										34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı									
										KOZYATAĞI									
31. Adres										35. Vergi kimlik no									
KOCİK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OKARLI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL										7340561067									
40. Sicile esas adres										36. Sigorta sicil no									
ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL										37. Sözleşme tarihi									
										38. Sözleşme no									
										39. Yapı müteahhidi yetki belge no									
										0034314607058712									
										44. Sigorta sicil no									
										45. Sözleşme tarihi									
										46. Sözleşme no									
47. Adres										48. Sözleşme tarihi									
PINAR MAH. 74213 SK. HASBAĞÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 1/2 İÇ KAPI NO: 02 SEYHAN / ADANA																			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler									
49. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları										52. Benzer yapı sayısı									
49. Bağımsız bölüm sayısı										53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı									
50. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)										54. Yapıda konut birim(daire) sayısı									
51. Toplam yüzölçümü (m2)										55. Yapının taban alanı(m2)									
1220 - Otis ve İyeni										20424									
1										22495									
57. Toplam yapı sayısı										58. Toplam bağımsız bölüm sayısı									
1										59. Toplam konut birim(daire) sayısı									
60. Toplam taban alanı(m2)										61. Toplam yapı inşaat alanı(m2)									
20424										22495									
62. Yapının yol kotu üstü kat sayısı										63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı									
1										1									
64. Yapının toplam kat sayısı										65. İlave kat sayısı									
1																			
66. Yapının yol kotu üstü 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																			
70. Yapının emli										71. Yapının grubu									
II										C									
72. 1 m2 maliyeti (TL)										73. Yapının maliyeti (TL)									
502										11292490									
74. Yapının arsa değeri (TL)										75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)									
866762										12178252									
76. Form düzenlenirken kullanılan maliyeti (TL)										11252490									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri									
77. İstima Sistemi										83. Tesviyat									
1. Merkezli sistemli kalotri										1. Anot									
2. Bina içi kalotri										2. Baz istasyonu									
3. Kal kalotri										3. Doğalgaz									
4. Soba										4. Elektrik									
5. Doğalgaz sobası										5. Haberleşme									
6. Klima										6. Pts su									
7. Termal										7. Temiz su									
8. Rüzgar										8. Hidrofor									
9. ...										9. Jeneratör									
10. Paratoner										10. Yangın merdiveni									
11. Yangın teslati										12. ...									
84. Ortak Kullanım Alanları										85. Yapının Tıccığı Sistemi									
1. Asansör										1. İskelet (Karkas)									
2. Bekçi kulübesi										1.1. Betonarme									
3. Açık otopark										1.2. Ahşap									
4. Kapalı otopark										1.3. Çelik									
5. Kıpıcı dairesi										1.1.1. Çerçevesiz sistem									
6. ...										1.1.2. Perdeli sistem									
7. ...										1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem									
8. ...										2. Yığın (Kapak)									
9. ...										3. Prefabrik									
10. ...										4. Yarı prefabrik									
11. ...										5. Kırma									
86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi										88. Döşeme									
1. Braket										1.1. Kilit									
2. Tağla										2. Mantar döşeme									
3. Taş										3. Asfalt									
4. Ahşap										4. Ahşap									
5. Karpış										5. Hazır yapı elemanı									
6. Çak beton										6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN									
7. Beton blok										8. Hafif panel									
9. ...										87. Parşel Dışı Otoparkı									
1. Var										2. Yok									
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri									
89. Onay tarihi										90. Adı soyadı									
91. TC kimlik no										92. Oda sicil no									
93. Adresi										94. Adresi									
95. Adresi										96. Adresi									
97. Adresi										98. Adresi									
99.																			

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: 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. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat		
Bucak: KAY Mahalle: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4				8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat						
Bölgediye: SARIÇAM BELEDİYESİ				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.12.2017				14. İlk yapı ruhsatı no: 666		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 24.10.2017
Meydan bulvarı caddesi köşke küme adı: DELİKTAŞ CAD.				16. Son yapı ruhsatı no: 666				17. Yenileme ruhsatı tarihi: 24.10.2017		
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10				18. Yeniden ruhsat tarihi: 25.12.2017				19. Tadilat ruhsatı tarihi: 25.12.2017		20. İmar planı onay tarihi: 21.08.2017
Site adı: 3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:				21. İmar durumu tarihi: 24.10.2017				22. İmar durumu no: 6225		
5. Site adı: 6. Blok No: 7. Parsel No: 8. Ada No: 9. Parsel No: 10. Blok No:				23. Zemin etüdü onay tarihi: 05.09.2017				24. ÇED raporu onay tarihi: 21.08.2017		25. Tapu tescil belgesi no: 13024
7. Köyü kullanma izni belgesi verilen belgenin bölüm no:				26. Tapu tescil belgesi no: 13024				27. Tapu tescil belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.		28. Parsel alanı (m ²): 30578
8. Daha önce kullanılmış belgenin bölüm no:				29. Parsel alanı (m ²): 30578				30. Parsel alanı (m ²): 30578		
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DOĞAN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİLEK TAKMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 59624259408			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:				
35. İnşaat:			42. Sözleşme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0034314007058712			51. Sözleşme no:				
44. Sicile esas adres: 7. ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL			45. İnşaat:			52. Adres: PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 1/2 İÇ KAPI NO: 22 SEYHAN / ADANA				
53. İnşaat:			54. İnşaat:			55. İnşaat:				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler							
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:			57. Benzer yapı sayısı: 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı (m ²): 61. Yapı inşaat alanı (m ²):							
1220 - Ofis ve İyleri			20424 22495							
55. Bağımsız bölüm sayısı: 1			62. Toplam yapı sayısı: 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 65. Toplam taban alanı (m ²): 66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):							
22495			20424 22495							
56. Yazılımları (m ²):			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 69. Yapının toplam kat sayısı: 70. İlave kat sayısı:							
1			1 1							
57. Doğal gaz tesisi: 6. Klima: 7.			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 73. Yapının toplam yüksekliği (m): 74. İlave kat yüksekliği (m):							
1			15,75 15,75							
58. Sıcak su temin şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıhmer 6.			75. Yapının sınıfı: 76. Yapının grubu: 77. 1 m ² maliyeti (TL): 78. Yapının maliyeti (TL): 79. Yapının arsa değeri (TL): 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL):							
1			II C 502 11292490 886762 12179252 11292490							
59. Sıcak su temin şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıhmer 6.			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:							
1			1. Merkezi ısıtma kaloriferi 2. Bina içi kaloriferi 3. Kat kaloriferi 4. Soba 5. Doğal gaz tesisi 6. Klima 7.							
1			1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pk. su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12.							
1			1. Betonarme 2. Ahşap 3. Çelik 4. Yan betonarme 5. Karma 6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN							
1			1. 1.1 Çerçevesiz sistem 1.2 Perdeli sistem 1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem							
1			1. Plak kırış 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN							
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin							
91. Belge tarihi: 92. Belge no: 93. Blok no: 94. Bağımsız bölüm no:			95. Konutun salonu dahil oda sayısı: 96. Daire sayısı: 97. Park alanı (m ²): 98. Bir dairenin yüzölçümü:							
1			1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM							
1			0							
1			0							
1			0							

EK.3: FOTOĞRAFLAR







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


T.C.
RASRAKANI IK
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 raporu 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 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	07249 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
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