

## DEĞERLEME RAPORU

**Merkez / GİRESUN  
(Bina / Burger King Restoranı)**

**Rapor no : 2013 / 4402**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Haziran 2013 ve 8302-I kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	25 Haziran 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Burger King Restoranı, Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No: 115, Merkez / GİRESUN
Tapu Bilgileri Özeti	Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, 12 pafta, 112 ada, 135,80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 12 no'lu parsel
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kiracısı tarafından Fast food restoranı (Burger King) olarak kullanılmaktadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat yoktur.
Kullanım Alanı	826 m <sup>2</sup>
İmar Durumu	Lejanti: Konut + Ticaret Alanı İnşaat Nizamı: Bitişik, Bina Yüksekliği (hmax): 18,50 m, Kat Adedi: 5
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu, büyüklüğü, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında "fast food restoranı" olarak kullanılmalıdır.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Yasal Durumuyla Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

	Toplam Pazar Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	3.760.000	22.300
Gelir İndirgeme	4.915.000	---
Nihai Sonuç	<b>3.760.000</b>	<b>22.300</b>

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYIR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
4. UYGUNLUK BEYANI .....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.a) Mülkiyet durumu .....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	6
5.c) İmar durumu incelemesi.....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	7
5.e) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu .....	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu.....	9
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	10
6.c) Binanın genel özellikleri .....	10
6.d) Açıklamalar .....	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	12
7.c) Bölge analizi.....	13
7.d) Piyasa bilgileri .....	13
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	14
8. DEĞERLEME SÜRECİ .....	15
8.a) Değerleme yöntemleri.....	15
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	15
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	15
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	15
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	17
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	18
10. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI .....	19
11. SONUÇ .....	20

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

**RAPORU TALEP EDEN** : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Burger King Restoranı,  
Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No: 115,  
Merkez / GİRESUN

**DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 07 Haziran 2013 tarih ve 8302-I kayıt no'lu

**MÜŞTERİ NO** : 818

**RAPOR NO** : 2013/4402

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 18 Haziran 2013

**RAPOR TARİHİ** : 25 Haziran 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**DEĞERLEME UZMANI** : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akşam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak eden esas olarak gayrimenkullere - gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Giresun Projesi - Çorlu Projesi - Düzce Projesi - Adana 3 adet dükkân

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün pazar ve kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. 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.
5. 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.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
İLİ : Giresun  
İLÇESİ : Merkez  
MAHALLESİ : Kapu  
PAFTA NO : 12  
ADA NO : 112  
PARSEL NO : 12  
NİTELİĞİ : Kargir apartman (\*)  
PARSEL  
YÜZÖLÇÜMÜ : 135,80 m<sup>2</sup>  
ARSA PAYI : Tamamı  
YEVMIYE NO : 10899  
CİLT NO : 1  
SAYFA NO : 57  
TAPU TARİHİ : 07.12.2012

(\*) Cins tashihi hâlihazırda yıkılmış olan eski bina için yapılmıştır. Cins tashihi için yeni bina için yeniden düzenlenmesi uygun olacaktır.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Giresun İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 11 Haziran 2013 tarihli TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin olmadığı belirlenmiştir. TAKBİS belgesi ektedir.

Tapu kütüğü incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **5.c) İmar durumu incelemesi**

Giresun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin 2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Konut + Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

### **Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat Nizamı:** Bitişik
- **Bina Yüksekliği ( $h_{max}$ ):** 18,50 m
- **Kat Adedi:** 5

Giresun Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmaza ait 13.07.2012 tarih ve 169 no'lu yapı ruhsatı (826 m<sup>2</sup>) ile 25.06.2013 tarih ve 363 no'lu yapı kullanma izin belgesi (826 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır.
- 13.07.2012 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Yerinde yapılan incelemelerde 1., 3. ve 4. normal katlarda yer alan kat terasları kapalı kullanım alanına dâhil edildiği ve bodrum katın iç hacim bölmelendirilmesi mimari projesinden farklı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar inşâ edilebilir özelliğe sahiptir.

İmar durumu incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

### **Tapu Müdürlüğü incelemesi**

Giresun Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazın önceki mülkiyeti Ali EROL adına kayıtlı iken 29.03.2011 tarih ve 3041 yevmiye no'lu intikal işlemi ile 1/8 hissesi Mehmet EROL, 1/8 hissesi Şengül AHİSKALI, 1/8 hissesi Mustafa EROL, 1/8 hissesi Pembe AYDIN, 1/8 hissesi Nadide DEMİR ve 3/8 hissesi İsmail İğsa EROL adına tescil edilmiştir.
- Hisselerin tamamı 17.11.2011 tarih ve 11289 yevmiye no'lu satış işlemi ile Ata Gayrimenkul Geliştirme Yatırım ve İnşaat A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 07.12.2012 tarih ve 10899 yevmiye no'lu satış işlemi ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.



## Belediye incelemesi

Giresun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişikliğin olmadığı belirlenmiştir.

### 5.e) Projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli izinlerinin durumu

Müşteri ile yapılan görüşmelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

<b>PROJE ADI</b>	Fast food restoranı
<b>İNŞAAT FİRMASI</b>	Farzı Mahal Mimarlık Tasarım San. ve Tic. Ltd. Şti.
<b>MİMARİ PROJE</b>	Anıt DOĞAN
<b>STATİK PROJE</b>	Mustafa TAŞKIN
<b>MEKANİK PROJE</b>	Murat AYDIN
<b>ELEKTRİK PROJE</b>	Mustafa PALAŞ
<b>YAPI DENETİMİ</b>	Anayurt Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi, No: 81/2 Merkez / GİRESUN Tel.: 0 454 212 40 32
<b>İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	18 Temmuz 2012
<b>İNŞAAT BİTİŞ TARİHİ</b>	2013
<b>PARSEL SAYISI</b>	1
<b>ARSA ALANI</b>	135,80 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	826 m <sup>2</sup> (*)
<b>YASAL İZİN</b>	Yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

(\*) Toplam inşaat alanı bilgisi bir sureti rapor ekinde sunulmuş olan yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

## 6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Giresun İli, Merkez İlçesi, Kapu Mahallesi, Gazi Caddesi üzerinde, 115 kapı no'lu Burger King restoranıdır.

Hâlihazırda kiracısı tarafından kullanılmaktadır. (\*)

Yakın çevrede Kale Tıp Merkezi, Giresun Belediyesi Nikâh Salonu, Giresun Üniversitesi Edebiyat Fakültesi ile zemin katları dükkân, üst katları ofis olarak kullanılan 5 - 6 katlı binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, reklam kabiliyeti, müşteri celbi ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Giresun Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

#### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

Giresun Belediyesi.....	: 500 m
Atatürk Bulvarı.....	: 600 m
G-City Alışveriş Merkezi.....	: 850 m
Giresun Limanı.....	: 1,2 km
Giresun Valiliği.....	: 2,5 km
Bulancak.....	: 18 km
Ordu.....	: 48 km
Trabzon.....	: 131 km

(\*) 07.01.2013 tarihli kira sözleşmesi hakkında genel bilgiler aşağıdaki gibidir. Kira sözleşmesinin bir nüshası rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Ekler - Kira sözleşmesi)

- Kiracı firma: TAB Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir.
- Kira süresi: 10 (on) yıldır.
- Kira bedeli ve ödeme şekli:

Ciro esaslı; Kiracınının gerçekleştirdiği aylık satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV düşüldükten sonra kalan miktarın % 12'si aylık kira bedeli olarak tespit edilmiştir. Bu tutara KDV eklenecektir. Kiracı, gerçekleştirdiği ciroyu ilgili ayı izleyen beş gün içinde ilgili satış raporları ekinde kiralayana mal sahibine bildirecektir. Kiraya veren, bunun üzerine ciroya dayalı aylık kira bedelini hesaplar ve kiracıya sonucu bildirir. Eğer ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli asgari aylık kira bedelinden (11.000,-USD + KDV) yüksek ise, aradaki fark, takip ayın asgari kira bedeline eklenerek ciroya dayalı bedelinin bildirilmesini izleyen beş iş günü içinde kiracı tarafından kiraya verene ödenecektir.

Asgari aylık kira bedeli; Her durumda aylık kira bedeli 11.000,-USD + KDV'dir.

### 6.b) Parselin fiziksel özellikleri

---

- o Yüzölçümü 135,80 m<sup>2</sup>'dir.
- o Yamuğa benzer şekilde bir geometrik yapıya sahiptir.
- o Düz bir yapıdadır.
- o Hâlihazırda üzerinde Burger King restoranı bulunmaktadır.
- o Gazi Caddesi ve Tepe Sokak'a cephelidir.

### 6.c) Binanın genel özellikleri

---

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
YAPININ YAŞI	: ~ 1
KAT ADEDİ	: 6 (Bodrum + zemin + 4 normal)
TOPLAM KULLANIM ALANI	: Brüt 826 m <sup>2</sup>
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Bölgede mevcut (Henüz binaya bağlantısı yapılmamış)
ISITMA SİSTEMİ	: Klima
DIŞ CEPHESİ	: Alüminyum kompozit panel + cam giydirme
ÇATI KAPLAMASI	: Teras tipi
OTOPARK	: Yok
DEPREM BÖLGESİ	: 3. derece
SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ	: Taşınmaz satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

#### 6.d) Açıklamalar

- Taşınmaz bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı olup brüt 826 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki gibidir.

KAT NO	HACİMLER
Bodrum	Ofis, soğuk ve kuru hava depoları, personel odası, çöp odası ve su deposu
Zemin	Restoran bölümü ve mutfak
1. normal	Restoran bölümü
2. normal	Restoran bölümü ve kat terası
3. normal	Restoran bölümü
4. normal	Restoran bölümü ve bay - bayan WC'ler

- İç mekân inşaat özellikleri benzerdir.
- Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, dekoratif ahşap ve taş kaplıdır. Tavanları ise taşıyıcı asma tavan veya alçıpan asma tavan olup plastik boyalıdır.
- Islak hacimlerin zeminleri,
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- İç kapıları ahşaptan mamüldür. Restoran giriş kapısı ile teras çıkış kapısı fotoselli otomatik kapıdır.

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, mimari ve inşai özellikleri ile mevcut durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "fast food restoranı" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- o Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- o Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- o Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- o Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- o 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- o Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- o 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- o 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- o 2013 yılının tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

---

### Giresun İli

---

- Doğu Karadeniz Bölgesi'nin en önemli illerinden biridir.
- Batısında Ordu, doğusunda Trabzon, güneydoğusunda Gümüşhane ve Erzincan, güneyinde Sivas, güneybatısında ise Tokat illeri yer almaktadır.
- Yüzölçümü 6.934 km<sup>2</sup>'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 419.555'dir.
- İlçeleri Piraziz, Bulancak, Keşap, Çanakçı, Çamoluk, Doğakent, Dereli, Alucra, Güce, Şebinkarahisar, Tirebolu, Yağlıdere, Espiye, Eynesil, Görele'dir.
- Ekonomisi yoğun olarak tarıma özellikle de fındık ve çay tarımına bağlıdır.

## 7.d) Piyasa bilgileri

---

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık binalar

---

1. Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu, yaklaşık brüt 1.800 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, tadilat gereksinimi olan 5 katlı binanın satış değeri 5.500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> birim değeri ~ 3.055,-TL) İlgili tel. / Giresun Emlak: 0 554 902 41 40
2. Taşınmaza yakın mesafede ve Fatih Caddesi üzerinde konumlu, yaklaşık brüt 2.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 5 katlı binanın satış değeri 12.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> birim değeri 6.000,-TL) İlgili tel. / Ulusoy Emlak: 0 535 445 67 39
3. Taşınmazla aynı bölgede ve Gazi Caddesi'ne yakın mesafede konumlu, 350 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın satış değeri 1.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> birim değeri ~ 2.855,-TL) İlgili tel. / Göçmen Emlak: 0 532 423 94 89

## **Kiralık binalar**

---

1. Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu yaklaşık brüt 1.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 5 katlı binanın aylık kira değeri 30.000,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 30,-TL) İlgili tel./ Giresun Emlak: 0 554 902 41 40
2. Taşınmazla aynı cadde üzerinde konumlu yaklaşık brüt 840 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 6 katlı binanın aylık kira değeri 30.000,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 36,-TL) İlgili tel./ Talıçoğlu Emlak: 0 532 322 65 68
3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, brüt 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip 4 katlı binanın aylık kira değeri 15.000,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 25,-TL) İlgili tel. / Ulusoy Emlak: 0 535 445 67 39

**Not:** Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

## **7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler**

---

### **Olumlu etkenler:**

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin yüksek ticaret potansiyeli,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Mevcut imar durumu,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### **Olumsuz etkenler:**

- o Bölgenin genel otopark sorunu,
- o Tapuda henüz cins değişikliğinin yapılmamış olması,
- o Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## **8. DEĞERLEME SÜRECİ**

### **8.a) Değerleme yöntemleri**

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### **8.b) Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler**

Bu çalışmada taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

## **9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için arsa payı dâhil ortalama m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fonksiyonel kullanım, mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.



### **Satılık emsallerin analizi**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 3.055, 6.000 ve 2.855,-TL'dir. Taşınmazın şerefyesi 2 no'lu emsal ile aynı olup inşaat kalitesi bakımından 1 ve 3 no'lu emsallerden % 35 daha fazla, konum, reklam kabiliyeti ve müşteri celbi bakımından 3 no'lu % 30 daha fazladır. Satış değerlerinde ise yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz.

Ortalama emsal;

$$\frac{[(3.055 \times 1,35) + 6.000 + (2.855 \times 1,35 \times 1,30)]}{3} \times 0,90 \cong 4.550,-\text{TL}/\text{m}^2 \text{dir.}$$

### **Kiralık emsallerin analizi**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m<sup>2</sup> kira değerleri sırasıyla; 30, 36 ve 25,-TL'dir. Taşınmazın şerefyesi konum bakımından 1 ve 2 no'lu emsalden % 10 daha az, 3 no'lu emsalden % 20 daha fazladır. Aylık kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz.

Ortalama emsal;

$$\frac{[(30 \times 0,90) + (36 \times 0,90) + (25 \times 1,20)]}{3} \times 0,90 \cong 27,-\text{TL}/\text{m}^2 \text{olarak belirlenmiştir.}$$

### **Ulaşılan sonuç:**

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil yasal durumu itibariyle toplam pazar değeri ile aylık kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>KULLANIM ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>M<sup>2</sup> SATIŞ DEĞERİ (TL)</b>	<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)</b>	<b>AYLIK M<sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)</b>	<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>
826	4.550	3.760.000	27	22.300

## **9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira gelirlerinin) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazın arsa dâhil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

### **• Taşınmaz için yapılan değerlendirme;**

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 10 - 15 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

### **• Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**

- Raporun 9.a bölümünde taşınmazın aylık m<sup>2</sup> kira değeri 27,-TL (~ 14,-USD) olarak hesaplanmıştır.
- Aylık kira gelirin her yıl için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın kiraya esas toplam alanı **826 m<sup>2</sup>**dir.

### **• Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 100 olarak kabul edilmiştir.

### **• Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

### **• İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

### **• Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın yapımının rapor içeriğinde belirtilen şekilde tamamlanarak (kaba inşaat halinde) kiraya verilmesi durumundaki kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **2.515.366,-USD (~ 4.915.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**Not:** Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,9540 TL'dir.

### **9.c) Değerleme uzmanı görüşü**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMİ</b>	<b>YASAL DURUMU İTİBARIYLA ULAŞILAN DEĞER</b>
Emsal Karşılaştırma	3.760.000,-TL
Gelir İndirgeme	4.915.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın toplam pazar değeri için **3.760.000,-TL** takdir olunmuştur.

## 10. TAŞINMAZIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.**

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazın toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazın brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
3.760.000	22.300	267.600	7,12

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, arsasının büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Toplam pazar değeri	3.760.000	1.925.000	1.470.000
Aylık toplam kira değeri	22.300	11.410	8.710

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,9540 TL ve 1,-EURO = 2,5600 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 4.436.800,-TL, aylık toplam kira değeri ise 26.314,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Haziran 2013

(Ekspertiz tarihi: 18 Haziran 2013)

  
Tarık ACAYIR  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,

  
Türker POLAT  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki:

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS belgesi
- İmar durumu
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Kira sözleşmesi (5 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayan kişileri tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)

**KİRA İNAN**

(USD)

Operasyonel Varsayımlar  
Kıraya Esas Alan (m<sup>2</sup>)  
Aylık Kıra Değeri (m<sup>2</sup>)

826  
14,00

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aylık Kıra Değeri (m <sup>2</sup> ) için Yıllık Artış Oranı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Aylık Kıra Değeri (m <sup>2</sup> )	14,00	14,56	15,14	15,75	16,36	17,03	17,71	18,42	19,16	19,93	20,72
Doluluk Oranı	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

**Nakit Üç Buvayama Oranı**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
USD Yıllık Enflasyon Oranı	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nominal İskonto Oranı	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
İskonto Faktörü	0,91	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65	0,59	0,53	0,49	0,44	0,40

**Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)**

0%

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Operasyonel Gelirler	75.166	144.319	150.091	156.095	162.339	168.832	175.586	182.609	189.914	197.510	205.411
Kıra Gelirleri	75.166	144.319	150.091	156.095	162.339	168.832	175.586	182.609	189.914	197.510	205.411

Operasyonel Kar	75.166	144.319	150.091	156.095	162.339	168.832	175.586	182.609	189.914	197.510	205.411
-----------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Operasyonel Giderler

Nakit Ödenen Vergiler

Serbest Nakit Akımı

Uç Değer

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	73.564	132.402	126.329	120.534	115.005	109.230	103.272	97.639	92.313	87.278	82.517
---------------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------

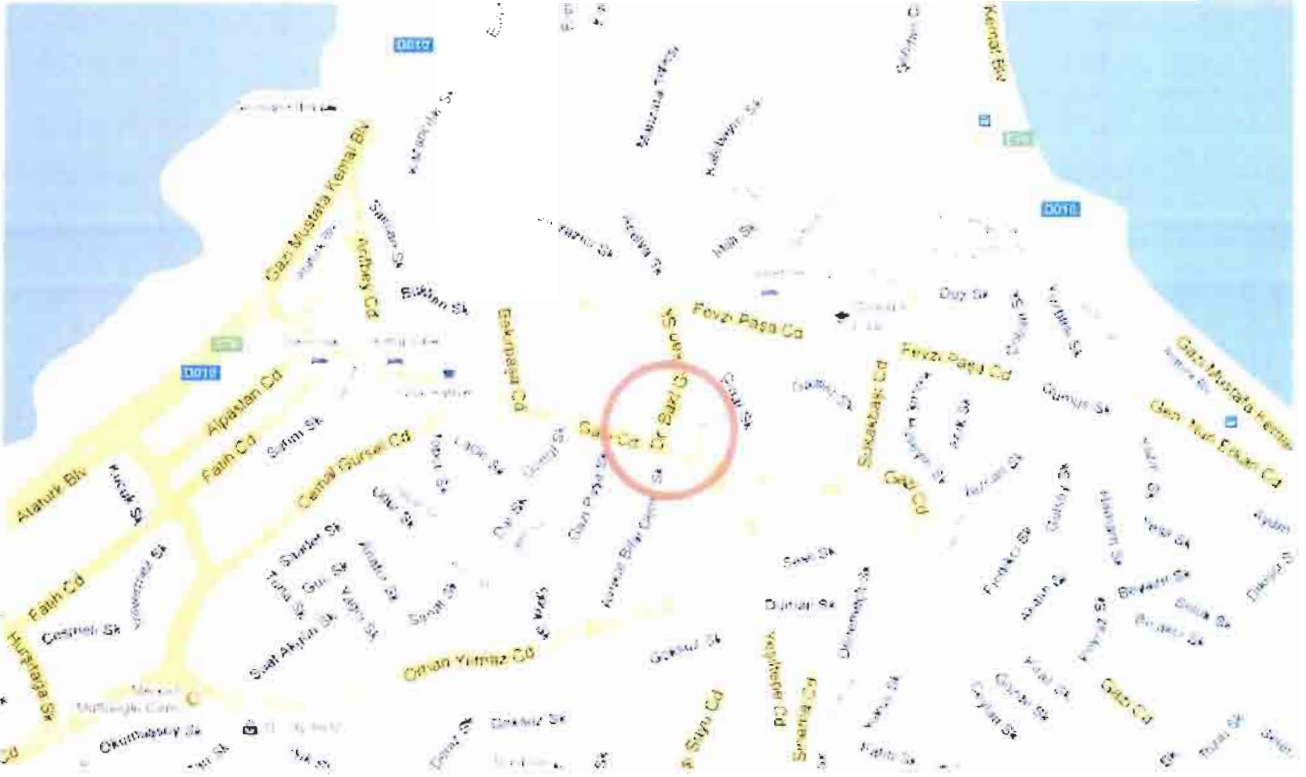
Uç Değerin Bugünkü Değeri

25/06/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD) 2.515.366



RAPOR NO: 2013/4402





İl		GİRESÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi		MERKEZ					
Mahallesi		ŞAPU					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.200.000,00		12	112	12	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği		KARGI APARTMAN					
Planıdır		Planındadır					
Sınırı		Zemin Sistem No : 1621912					
Edinme Sebebi		Tanımlı ATA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir.					
Satış		ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Satış	Yatırım No.	Gilti No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Giltir	
Cilt No.	0899	1	57		07/12/2012		Cilt No.
Serhiye No.							Serhiye No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih



D.M.O. Bakım No: M2

Dünya Sermaye İşletme İşletiminden Başlatılmıştır

Sayfa No 129





TASINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 112/12
İl / İlçe	: 1621913
Kurum Adı	: GİRSEJİN/MERKEZ
Mahalle / Köy Adı	: Çiğirsin 1M
Meski	: KAPU Mah.
Çift / Sayfa No	: 1 / 57
Kayıt Durumu	: Aktif
Ada/Parsel	: 112/12
Yüzölçüm	: 135,80 m2
Ana Taş. Nitelik	: KARKIR APARTMAN
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>	
Sistem No	Malik
227336393	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ebirliği No	Hisse Pay/Payda
TAM	TAM
Metrebare	135,80
Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Satış - 07/12/2012 - 10899.
Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	

0 Np.F00515

Raporlayan: 3230-Serdar Uku ÖZTÜRK  
Kaydına Uygundur.



TC  
URUSUN BELEDİYESİ  
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

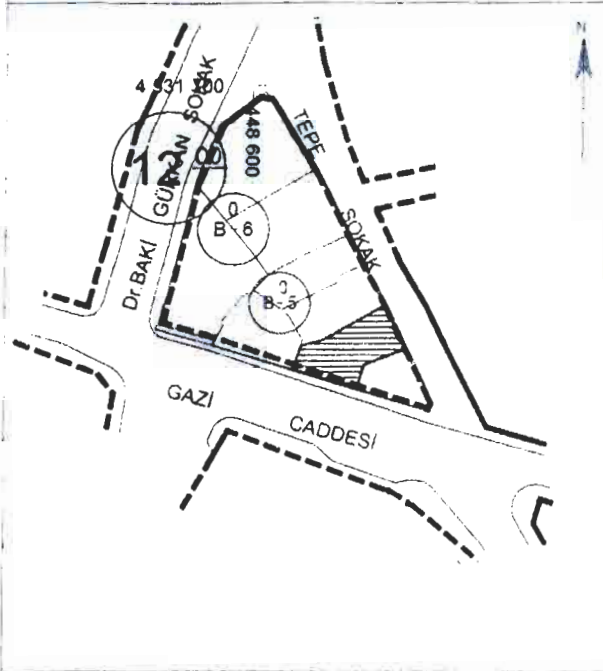
Evrak No: 251

Tarih: 27.11.2012

A. İmar Taahhütnamesinde (1/3) imar durumunu gösteren çap mukaddat tarihinden önce azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu mükdele içinde imar planı değişmişse mülk sahibinin göstersen çap mukaddatıdır.

B. Aktarılsız çapta proje tasdik edilmez.

C. Projeler imar taahhütnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.



**ACIKLAMALAR**

\*Mimar ve statik projeler için gerekli olan zemin etüd raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

\*Binaların ön cephesi mevcut yapılaşma hattına uyulacaktır.

\*Parsel konut ticaret alanında yer almaktadır.

\*Uygulama İmar Planı notları geçerlidir.

\*Arka bahçe hafredildiğinde gerekli ebat ve donatıda betonarme perde yapılmadan bina inşaatına devam edilemez.

\*Binaya kot cephe aldığı yalın en üst noktasındaki tretuvar üst kotu (+) 000 kotu kabul edilerek verilir.

\*Makbuz no: 27.11.2012  
5-3545

**İMAR DURUMU**

Sacak seviyesi:	H max: 15.50 m.	İnsaat izni:	Bitişik EMSAL
Bina derinliği:	Planda	Sacak parapet:	Yapılabilir
Ön bahçe mesafesi:	Planda	Bina cephesi:	Planda
Komsu mesafe:	Planda		
Arka bahçe mesafesi:	Planda		
Kat Adeti:	5		
Bahçe alanı:			
Mahallesi:	Kapu		
Sahaç:			

KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	TARİHİ m2
İMAR	E.17	112	12	135.80

	Düzenleyen	Kontrol Edeni	İMAR
Adı Soyadı	Hilal KARADENİZ	Ercan DURHAN	Mehmet KARAAHMETOĞLU
Unvanı	Şehir Plancısı	İmar Müdür Yard.	İmar ve Şeh. Müdürü
Tarih			
İmza			



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

22734

1. Bölge yönetim kurumu <b>GİRESUN BELEDİYESİ</b>		2. Bölge yönetim kurumu <b>KIR</b>		3. Bölge yönetim kurumu <b>MERKEZ</b>		10. Bölge yönetim kurumu <b>25.06.2013</b>		11. Bölge no <b>363</b>	
4. Bölge yönetim kurumu <b>GİRESUN BELEDİYESİ</b>		5. Bölge yönetim kurumu <b>KAPU</b>		6. Bölge yönetim kurumu <b>MERKEZ</b>		7. Bölge yönetim kurumu <b>14</b>		8. Bölge yönetim kurumu <b>115-117</b>	
9. Bölge yönetim kurumu <b>MERKEZ</b>		12. Bölge yönetim kurumu <b>112</b>		13. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		14. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		15. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>	
16. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		17. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		18. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		19. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>		20. Bölge yönetim kurumu <b>12</b>	

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no. <b>ATA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM VE İNŞ. A.Ş.</b> <b>9660188662</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Özal <input type="checkbox"/> Kuvvet <input type="checkbox"/> Yabancı	32. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no. <b>FARUK MAHAL MİMARLIK TAAHHÜT ÇALI. VE TİC. LTD. ŞTİ.</b> <b>1645064374</b>	33. Adı soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no. <b>MURHAN KARAAĞAĞMETMOĞLU</b>
34. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>MERKEZ</b>	35. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>12012-307</b>	36. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>RAHİL</b>	37. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>0</b>
38. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>330044382</b>	39. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>0</b>	40. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>0</b>	41. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>0</b>
42. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>EMRAN CAD. NO:108 ATAKULE KAT:15 BALIKGIRI-İSTANBUL</b>	43. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>EMRAN CAD. NO:108 ATAKULE KAT:15 BALIKGIRI-İSTANBUL</b>	44. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>EMRAN CAD. NO:108 ATAKULE KAT:15 BALIKGIRI-İSTANBUL</b>	45. Başlıca inşaat yapıldığı yerin adresi <b>EMRAN CAD. NO:108 ATAKULE KAT:15 BALIKGIRI-İSTANBUL</b>

64. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	65. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	66. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	67. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	68. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	69. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	70. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	71. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	72. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	73. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	74. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	75. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	76. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	77. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	78. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	79. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	80. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )	81. Yalıtım alanı (m <sup>2</sup> )
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

82. İçerik alanı	83. İçerik alanı	84. İçerik alanı	85. İçerik alanı	86. İçerik alanı	87. İçerik alanı	88. İçerik alanı	89. İçerik alanı	90. İçerik alanı
<input type="checkbox"/> 1. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 2. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 3. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 4. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 5. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 6. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 7. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 8. İçerik alanı	<input type="checkbox"/> 9. İçerik alanı

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin Belgesi düzenlenebilir. Bu belgelere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının keçe çatısı hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar kamuya ait değildir. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı cıdolu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

91. Bölge no	92. Bölge no	93. Bölge no	94. Bölge no	95. Bölge no	96. Bölge no	97. Bölge no	98. Bölge no	99. Bölge no	100. Bölge no



RAPOR NO: 2013/4402

*(Handwritten mark)*

## KİRA SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Arakule No:109 Kat:13 Dikilitaş-Beşiktaş/İstanbul adresinde mukim Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (aşağıda "Kiralayan" olarak anılacaktır.)

ile diğer tarafta

Emirhan Caddesi Ata Kule No:109 Kat:2-3-4 Dikilitaş-Beşiktaş İstanbul adresinde mukim TAB Gıda San. ve Tic. A.Ş. (aşağıda "Kiracı" olarak anılacaktır).

Kapu Mah. Gazi Cad. No:115 Merkez/Giresun adresindeki ve Giresun İl. Merkez İlçesi. Kapu Mah. tapusunun 112 ada, 12 pafta ve 12 parsel numarasında kayıtlı 135,80 m<sup>2</sup> taban oturlu taşınmazın tamamının (aşağıda "Kiralanan" olarak anılacaktır.) Kiralayan tarafından aşağıda belirlenen şartlarla Kiracı'ya kiralanması hususunda anlaşmışlardır.

### MADDE 1 : KİRA BEDELİ ve ÖDEME ŞEKLİ

- 1.1 **Ciro Esası:** Kiracının gerçekleştirdiği aylık satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV düşüldükten sonra kalan miktarın % 12'si aylık kira bedeli olarak tespit edilmiştir. Bu tutara KDV eklenecektir. Kiracı, gerçekleştirdiği ciroyu ilgili ayı izleyen beş gün içinde ilgili satış raporları ekinde Kiralayan'a Mal Sahibi'ne bildirir. Kiraya Veren, bunun üzerine ciroya dayalı aylık kira bedelini hesaplar ve Kiracı'ya sonucu bildirir. Eger ciro esasına göre hesaplanan aylık kira bedeli Madde 1.2'de belirtilen asgari aylık kira bedelinden yüksek ise, aradaki fark, müteakip ayın asgari kira bedeline eklenerek ciroya dayalı kira bedelinin bildirilmesini izleyen beş iş günü içinde Kiracı tarafından Kiraya Verene ödenir.
- 1.2 **Asgari Aylık Kira Bedeli:** Herhalde aylık kira bedeli 11.000 USD + KDV'dir.
- 1.3 Kira bedeli, beş yılda bir ekspertiz değerleri dikkate alınarak yenilenir.
- 1.4 Kiracının kira ödeme yükümlülüğü Kiralayan tarafından yapı kullanma izninin alındığının Kiracıya yazılı olarak bildirilmesine ilişkin ihbarın tebliğinden itibaren başlar.
- 1.5 Kiracı, aylık kira bedelini peşinen Kiralayan'ın Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. nezdindeki 16262 no.lu hesabına (Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin Takasbank A.Ş. nezdindeki TR44001320000000000000373 IBAN'a 16262 no.lu Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hesabına açıklaması ile) her ayın beşinci günü mesai saati bitimine kadar yatırmak suretiyle ödeyecektir.
- 1.6 Kira bedelinin yukarıda yazılı süre içerisinde ödenmemesi halinde Kiralayan Noter aracılığıyla keşide edilecek ihtarname ile Kiracı'ya ödeme için 5 (beş) iş günü ek süre tanıyacaktır. Kira Bedeli bu süre içerisinde de **ödememez ise temerrüt faizi bu sürenin bitiminden itibaren başlar** ve bu ihtarname kira ile ilgili mevzuat uyarınca ishaklı ihbar olarak kabul edilecektir.

1

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Hizmet Mah. No:16262  
Etiler Kat:13 Beşiktaş  
Mas. Mah. İstanbul / T.C.  
Bağcıbaşı 2 33330  
Tel: 0212 21 01 02 00

## MADDE 2 : KİRA SÜRESİ

Kira süresi 10 (on) yıldır. Bu süre imza tarihinde başlar. Sürenin bitiminden 2 ay önce taraflardan herhangi biri Sözleşmeyi fesh etmemeleri halinde kira sözleşmesi tarafların mutabık kalacakları kira bedeli ile 5 yıl daha kendiliğinden uzayacaktır.

## MADDE 3 : KİRALANANI KULLANMA, KULLANDIRMA VE ALT KİRA

- 3.1 Kiracı Kiralanan'ı özellikle hazır yemek (fast-food) restoranı olarak kullanmak üzere kiralamış olup Mal Sahibi bu tür faaliyetin özelliklerini gerçekleştirilebilmesi için gerekli şartları ve faaliyete bağlı olarak ortaya çıkabilecek sorunları bilerek peşinen kabul etmiştir.
- 3.2 Kiracı, Kiralanan'ı ve Kira Sözleşmesi'ni kısmen veya tamamen başkalarına devir ve ciro edemez. Kiralanan'ı aşağıda 3.3. bendinde sayılanlar dışındaki üçüncü kişilere kullandıramaz ve yararlandıramaz.
- 3.3 Kiralayan, Kiralanan'ın Kiracı'nın yanısıra, Burger King restoranı işletmek üzere Kiracı ile lisans ilişkisi içinde olan üçüncü kişi (bundan böyle "Lisans Alan" olarak anılacaktır) tarafından ve Kiracı'nın bağlı olduğu Grup Şirketleri tarafından da bir alt kira ilişkisi ile veya böyle bir ilişki bulunmaksızın bilfiil kullanılabilceğini kabul etmiştir. Kiracı, kendi ihtiyarı ile Kiralanan'ın Lisans Alan veya Grup Şirket'i tarafından bilfiil kullanılmasına izin verme hakkına sahiptir. Kiracı, Kiralanan'ı bilfiil kullanmasına izin verdiği Lisans Alan'ı değiştirmek hakkına sahip olduğu gibi kendi kullanmakta olduğu Kiralanan'ı Lisans Alan'ın kullanımına verebilir. Aynı şekilde Lisans Alan tarafından kullanılmakta olan Kiralanan'ı kendi kullanmaya başlayabilir.
- 3.4 Kiralanan'ın Kiracı'nın yerine Lisans Alan veya Grup Şirketi tarafından bilfiil kullanılması halinde dahi Kiracı'nın kiracılık sıfatı devam edecek ve Kiralayan'ın tek muhtatabi ve âkit taraf daima Kiracı olacaktır. Kiracı'nın işbu Sözleşme'den doğan tüm yükümlülükleri eksiksiz devam edecektir.
- 3.5 Kiracı'nın bir Lisans Alan'a Kiralanan'ı kullanma izni vermiş olması ve bu izin süresinin sonunda Lisans Alan'ın Kiralanan'ı terk etmeyi herhangi bir nedenle reddetmesi halinde Kiralayan, Lisans Alan'ın Kiralanan'dan çıkartılması için Kiracı ile tam bir işbirliğine girmeyi ve kat maliki sıfatlarından doğan her türlü yasal yola başvurulması için, Kiracı'nın göstereceği üçüncü kişilere bu konuda kendi adlarına hareket etme yetkisi de dahil olmak üzere her türlü izin ve onayı vermeyi kabul, beyan ve taahhüt ederler.

## MADDE 4 : ORTAK ALANLARI KULLANMA HAKKI

Kiralayan kendisi ve diğer kat malikleri adına, Kiracı'nın hazır yemek (fast-food) faaliyeti göstermesine, ana binanın çevresinde bulunan ortak alanların, otopark ve bahçenin Kiracı tarafından bilabedel kullanılmasına, reklam ve tanıtım için ışıklı ve ışiksiz pano veya benzeri her türlü afişin ana binanın uygun yerlerine bilabedel asılmasına, çöp arabalarını ortak alanların uygun bir yerine konmasına gayrikabulrücü şartıyla işbu kira sözleşmesi süresinin sonuna kadar muvafakat etmiş olup, Kiracı'ya hiçbir zarar ve kısıtlama gelmeyecek şekilde diğer kat maliklerinden de aynı muvafakati yazılı biçimde temin etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Ortak alanların kısmen veya tamamen Kiracı tarafından kullanılan



2



Mal Sahibi  
Flora Mall  
Sarıyer  
Orbitas Blok, Büyükdere Cad. No: 140  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 274443

bölmeleri için apartman yönetimi, diğer kat malikleri veya Kiralayan'a kira bedeli, kullanım bedeli vesair herhangi bir başlık altında hiçbir bedel talep edilmeyecektir.

#### **MADDE 5 : KİRALANANDA TADİLAT VE DEĞİŞİKLİK**

- 5.1. Kiracı, ana binanın statik ve direncine, ana taşıyıcılara zarar vermemek şartıyla İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, binanın her tarafında, ortak yerlerinde, eklentilerinde, işbu kira sözleşmesinin mütemmim cüzü olan projeye uygun her türlü inşaat, tadilat, onarım ve dekorasyon yapabilir, gerekli ve yeterli baca yapabilir, klima ve benzeri ısıtma, soğutma tesisleri ve jeneratör kurabilir yani faaliyeti için gerekli benzeri inşaat ve her türlü düzenlemeleri yapabilir.
- 5.2. Kiralanan'ın kullanım amacına uygun hale getirilmesi için öncelikle yapılması gereken her tür tadilat, dekorasyon ve faaliyetle ilgili İmar Kanunu, Belediye mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca alınması gereken her türlü ruhsat ve benzeri tüm diğer resmi izinler Kiralayan tarafından alınacaktır. Kiralayan ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca diğer kat malikleri ve hak sahiplerinden alınması gereken her türlü sair onay ve izni yazılı olarak almayı, gayrikabulrücü peşinen kabul ve taahhüt etmiştir.
- 5.3. Kira Sözleşmesi'nin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, Kiracı, taşınmazın ana yapısına zarar vermemek koşulu ile, kolon tavan ve tabanlardaki sabit kaplama, döşeme ve sabit tesisatlar hariç olmak üzere Kiralanan'da yaptığı ekleri, aplikleri, perdeleri, konsolları, halıları, separasyonları, her türlü makine aksamı ile elektrik tesisatı ve panosu, temiz ve pis su tesisatları, lavobalar, su armatürleri, havalandırma kanalları, sprinkler sistemi, müzik yayın ve acil anons sistemleri ve bunlara ait hoparlörler, vitrin ve camları, cephe kaplamaları, kapı, kepenk, taban döşemesi, asma tavan vb. gibi sabit kaplamalar ve sair tüm taşınabilir, demonte hale getirilebilir, mefruşat ve teçhizatı Sözleşme'nin sona ermesinden önce Kiralanan'a zarar vermeden söküp götürebilir. Kiralanan'ın Sözleşme uyarınca olağan kullanımından doğan eskime ve yıpranma hariç olmak üzere sökme işlemi kapsamında Kiracı'nın kusuru nedeniyle doğan tüm zararlar Kiracı'ya aittir. Kiracı'dan Kiralanan'ın eski hale getirilmesi talep edilmeyeceği gibi Kiracı'dan bu amaçla hiçbir masraf, zarar ya da gider talep edilemez.

#### **MADDE 6 : ORTAK GİDERLER**

Kiralanan'ın bulunduğu binaya aif ortak gider bedelleri kira bedeline dahildir.

#### **MADDE 7 : TAPUYA ŞERH**

Kiralayan, işbu 10 yıllık Kira Sözleşmesi'ni Kapı Mah. Gazi Cad. No:115 Merkez/Giresun adresindeki ve Giresun ili Merkez İlçesi Tapusunun Kapı Mahallesi 112 ada, 12 parsel ve 12 pafta numaralı bağımsız bölümde bulunan gayrimenkulün ilgili tapu kaydına şerh ettirilmesini kabul etmiş ve bu şerh işleminin tek tarafı olarak Kiracı tarafından da gerçekleştirilebilmesi için Kiracıyı veya onun vekilini yetkili kılmıştır. Şerh ve Sözleşme sonunda şerhin tekini masrafları Kiracı'ya aittir.



The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the right is accompanied by a blue stamp that reads: "Giresun Gayrimenkul Değerleme A.Ş.", "Ticaret Sicil No: 281114", "Sicil No: 281114", "Kuruluş Tarihi: 01.01.2014", "Yatırım Menkul Değerler Kanunu / 13796/14", "Tic. Sicil No: 281114".

## MADDE 8 : FESİH KOŞULLARI

- 8.1. Kiracı, işbu Sözleşme'nin sona erme tarihinden önce, Sözleşme süresi içerisinde herhangi bir zaman kendi ihtiyarı ile hiçbir sebep göstermeksizin en az iki ay öncesinden yazılı bildirimde bulunmak şartıyla tek taraflı olarak sona erdirebilir.
- 8.2. Kiralayan, Sözleşme'nin bu şekilde sona erdirilmesi halinde Kiralanan'ın tekrar kiralanmasına kadar geçecek süre için kira veya başka herhangi bir başlık altında talepte bulunmaması peşinen gayrikabulrübü kabul ve taahhüt etmiştir.

## MADDE 9 : VERGİ VE HARÇ ÖDEMELERİ

Mevzuat uyarınca Kiracı tarafından ödenmesi gereken çöp vergisi, tabela vergisi gibi vergi ve harçlar Kiracı tarafından, kat maliki Kiralayan tarafından ödenmesi gereken emlak vergisi gibi vergi ve harçlar ise Kiralayan tarafından ödenecektir.

## MADDE 10 : ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ VE YAKIT GİDERLERİ

- 10.1. Kiralanan'ın su, elektrik, doğalgaz ve yakıt giderleri Kiracı'ya aittir ve Kiracı ilgili idarelerle kendi adına mukaveleler yapacaktır. Kiralayan, Kiracı'nın ilgili idarelerle kendi adına abonelik tesis ettirmesi ve gerekli işlemleri tamamlamasına peşinen muvafakat etmiştir.
- 10.2. Kiralayan, Kiracı'nın restoran işletme faaliyeti için gerekli, minimum elektrik gücü olan 150 kW elektrik ve yeterli miktarda suyu restoran girişine kadar getirmekle yükümlü olduğu gibi kendisine düşen formaliteleri zamanında tamamlamayı kabul ve taahhüt etmiştir.

## MADDE 11 : MÜCBİR SEBEP

- 11.1 Kiralayan'ın Kiralanan'ı eski haline getirmesini ve tamir etmesini engelleyen mücbir sebepler (yangın, sel, deprem, yer kayması, salgın hastalık, savaş, yaygın şiddet hareketleri, kamu mercilerince benimsenen kanun, yönetmelik, yönerge, kararlar, grev, lokavt ve Tarafların kontrolü dışında ve beklenmedik benzeri olaylar) söz konusu olduğunda ticari faaliyetin yeniden rayına oturması için Kiralanan tamir edilene ve eski haline getirilene kadar Kiracı'nın kira ve ortak gider ödeme yükümlülüğü askıya alınır. Mücbir sebebin ortadan kalkmasından sonra aradan geçen süre kira sözleşmesine eklenir.
- 11.2 Bu sürenin 6 (altı) ayı geçmesi halinde Taraflar, işbu Sözleşmeyi feshetmek veya mücbir sebepleri oluşturan koşulların ortadan kalkmasını beklemek konusunda bir karara varacaklardır. Anlaşmaya varılamaması durumunda Taraflardan her biri, herhangi bir tazminat talebinde bulunma hakkı olmaksızın Sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına sahiptir.
- 11.3 Mücbir Sebep'in devam etmesi sebebiyle işbu Sözleşme'nin askıya alındığı süre Mücbir Sebep'in ortadan kalkmasından itibaren Sözleşme süresine eklenir.



4

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Osmanlı Bulvarı No: 15/1  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Ticaret Sicil No: 274260  
Mühür No: 15374/2013  
Telefon: (0212) 310 00 00



## MADDE 12 : YETKİLİ MAHKEME ve İCRA DAİRELERİ

İşbu kira sözleşmesinden doğan her türlü ihtilafın halinde İstanbul Merkez Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

## MADDE 13 : TEBLİGAT

Tarafların işbu Sözleşme'de belirttikleri adresleri, yasal ikametgahları olarak kabul edilmiş olup, değişiklikler taraflarca yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslere yapılacak tebligatlar tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır. Kiralayan Kiralanan'a yapılacak tebligatların geçersiz olduğunu peşinen kabul etmiştir.

## MADDE 14 : DİĞER HÜKÜMLER

**14.1** Kiracı kiralananı kaba inşaat olarak teslim alacaktır. Kaba inşaat sonrası iskana kadar yapılması gereken inşaat işlerinin bedeli kiracı tarafından ödenecektir. İskan alma vükümlülüğü kiralayana aittir.

## MADDE 15 : DAMGA VERGİSİ ve MASRAFLAR

İşbu Sözleşme'den doğan damga vergisi ve noter masrafları Kiracı tarafından karşılanacaktır.

Beş sayfa ve on beş maddeden ibaret bu Kira Sözleşmesi, tarafların özgür irade ve birbirine uygun rızalarıyla tek nüsha olarak imzalanmış ve karşılıklı olarak 07/04/2013 tarihinde imzalanmıştır.

KİRACI


KİRALAYAN

TAB GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.



## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT		
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspertiz
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	Tarık ACAYİR		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	20 Eylül 1973		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	İşletmeci		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995		
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400327 - 06.07.2006		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400106

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Türker POLAT**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Reşfik Metin AYIŞIK*  
BİRLİK BAŞKANI

## AYNI GAYRİMENKUL İÇİN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPORLAR

### 1) 2012 Yılı

Rapor Tarihi : 04 Aralık 2012  
Revize Rapor Tarihi : 28 Şubat 2013  
Rapor No : 2012/10326  
Raporu Hazırlayanlar : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Tarık ACAYIR (Değerleme Uzmanı)  
Nihai Değer (KDV hariç) :

	TL	USD	EURO
Projenin kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	3.360.000	1.880.000	1.440.000
<b>Projenin mevcut durumuyla toplam pazar değeri</b>	<b>3.260.000</b>	<b>1.825.000</b>	<b>1.400.000</b>
Projenin kullanıcıya teslim koşullarına uygun şekilde tamamlanması durumundaki bugünkü aylık toplam kira değeri	16.500	9.200	7.100