

**DEĞERLEME RAPORU**  
**Çukurova / ADANA**  
**( 3 adet bağımsız bölüm)**

**Rapor no : 2013/4405**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - IV kayıt no'lu
Raporlama Süresi	3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	20 Haziran 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1. 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler, Çukurova / ADANA
Tapu Bilgileri Özeti	Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mahallesi, 21M-IV pafta, 6608 ada, 2 no'lu parsel üzerinde yer alan 16, 17 ve 18 bağımsız bölüm no'lu iş yerleri
Sahibi	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadırlar.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde müştereken 2 adet beyan notu mevcuttur. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi)
Taşınmazların Toplam Kapalı Kullanım Alanı	1.487,70 m <sup>2</sup>
İmar Durumu	Lejantı: Konut Alanı Yapı nizamı: Ayrık, Yükseklik (H <sub>max</sub> ): Serbest, Taban Alanı Katsayısı (TAKS): 0,40 Katlar Alan Katsayısı (KAKS): 2,40
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Dükkan / iş yeri

### Kullanılan Yönteme Göre Yasal Durum İtibariyle Takdir Olunan Değerler (KDV Hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	7.095.000	3.765.000	2.810.000
Gelir İndirgeme	7.635.000	4.050.000	3.025.000
Nihai Sonuç	7.095.000	3.765.000	2.810.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Murat YILDIRIM (SPK Lisans Belge No: 402178)

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. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
5.a) Mülkiyet durumu .....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi .....	7
5.c) İmar durumu incelemesi .....	7
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler .....	8
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU .....	9
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu .....	9
6.b) Binanın inşaat özellikleri .....	10
6.c) Açıklamalar .....	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi .....	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi .....	11
7.c) Bölge analizi .....	12
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) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler .....	15
9. TAŞINMAZLARIN 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. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI .....	19
11. SONUÇ .....	20

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak, No: 1, 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler, Çukurova / ADANA
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	: 07 Haziran 2013 tarih ve 8302 - IV kayıt no'lu
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 818
<b>RAPOR NO</b>	: 2013/4405
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 17 Haziran 2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 20 Haziran 2013
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Murat YILDIRIM (SPK Lisanslı 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, Akçam 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 problemleri 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 Projesi

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı 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 tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım 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. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Adana
İLÇESİ	: Çukurova
MAHALLESİ	: Karalarbucağı
PAFTA NO	: 21M-IV
ADA NO	: 6608
PARSEL NO	: 2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: 19 katlı betonarme apartman ve arsası (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.783 m <sup>2</sup>
YEVMIYE NO	: 7952
TAPU TARİHİ	: 16.04.2013

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
16	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	224/4147	187	18418
17	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	299/4147	187	18419
18	1. bodrum + zemin + asma	İş yeri	409/4147	187	18420

**Not:** 16 no'lu bağımsız bölümün 224/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ~ **96,31 m<sup>2</sup>**,  
17 no'lu bağımsız bölümün 299/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ~ **128,55 m<sup>2</sup>**,  
18 no'lu bağımsız bölümün 409/4147 arsa payına karşılık gelen arsa yüzölçümü ise ~ **175,85 m<sup>2</sup>**'dir.



## 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Adana İli, Çukurova İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 10.06.2013 tarihi itibarıyla alınmış olan TAKBIS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar (3 adet bağımsız bölüm) üzerinde **müştereken** aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Beyanlar Bölümü:**

- o Yönetim planı değişikliği: 29.03.2013 tarihli. (29.03.2013 tarih ve 8574 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.04.2013 tarih ve 8723 yevmiye no ile)

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 5.c) İmar durumu incelemesi

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu bulunduğu parselin 08.09.1998 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında “Konut Alanı” içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

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

- o **Yapı Nizamı:** Ayrık
- o **Yükseklik ( $H_{max}$ ):** Serbest
- o **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) (\*):** 0,40
- o **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) (\*\*):** 2,40

- (\*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS) :** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.
- (\*\*) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

Çukurova Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Çukurova Tapu Müdürlüğü arşivlerinde taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- o Rapora konu taşınmazların konumlandığı binaya ait 11.03.2013 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari tadilat projesi mevcuttur.
- o Taşınmazların konumlandığı binaya ait 24.02.2010 tarih ve 3/19 no'lu ilk yapı ruhsatı, 21.02.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatı ile 13.12.2013 tarih ve 2/6 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.



- Kat irtifakına esas mimari tadilat projesine göre değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım aşağıdaki tablodaki gibidir:

KAT NO	16 NO'LU B.B	17 NO'LU B.B	18 NO'LU B.B
1. bodrum	144,70 m <sup>2</sup>	192,70 m <sup>2</sup>	247,00 m <sup>2</sup>
Zemin	144,70 m <sup>2</sup>	192,70 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup>
Asma	95,30 m <sup>2</sup>	126,40 m <sup>2</sup>	124,20 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>384,70 m<sup>2</sup></b>	<b>511,80 m<sup>2</sup></b>	<b>591,20 m<sup>2</sup></b>

- Ayrıca taşınmazlara ait olan ve tapu kütüğüne tescil edilen 29.03.2013 tarihli yönetim planının 38. maddesine göre 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin üstündeki (dam) teras alanları söz konusu bağımsız bölümlerin müstakil ve sürekli kullanımına tahsis edilmiştir.
- Söz konusu teras alanının toplam alanı 313 m<sup>2</sup> olup bu alanın bağımsız bölüm bazında dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞ. BÖLÜM NO	TERAS ALANI
16	180 m <sup>2</sup>
17	40 m <sup>2</sup>
18	93 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>313 m<sup>2</sup></b>

- Yukarıdaki teras alanları bağımsız bölümlerin faydalı alanları olarak değerlendirilmiş olup bu durum olumlu faktör olarak değere yansıtılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

##### **Tapu Müdürlüğü incelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bina için 14.07.2011 tarihinde kat irtifakı kurulduğu, 14.03.2013 tarihinde kat irtifakının yenilendiği ve 02.04.2013 tarihinde ise kat mülkiyetine geçildiği tespit edilmiştir.

##### **Belediye incelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

## 6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

### 6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Adana İli, Çukurova İlçesi, Mahfesiğmaz Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 79011 Sokak üzerinde konumlu 1 kapı no'lu bina bünyesinde yer alan **16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler**dir.

Taşınmazlar halihazırda boş durumdadırlar. 18 no'lu bağımsız bölüme ait kira sözleşmesi bulunmaktadır. (\*)

Yakın çevrede: İller Bankası, Çukurova Cerrahi Tıp Merkezi ve zemin katlarında dükkân, normal katlarında ise iş yeri, ofis ve meskenler bulunan binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çukurova Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

### Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Adnan Kahveci Bulvarı.....	:	200 m
Adana Çevreyolu.....	:	550 m
Seyhan Gölü.....	:	1,2 km
Adana (Merkez).....	:	4 km
Adana Şakirpaşa Havaalanı.....	:	9 km
Ceyhan.....	:	54 km
Tarsus.....	:	56 km
Mersin.....	:	82 km

(\*) 08.05.2013 tarihli kira sözleşmesi hakkında genel bilgiler aşağıdaki gibidir. Kira sözleşmesinin bir sureti rapor ekinde sunulmuştur.

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

Ciro esaslı; 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 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) Binanın inşaat özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	19 (2 bodrum + zemin + asma + 15 normal kat)
<b>YAPININ YAŞI</b>	Yeni bina
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI</b>	1.487,70 m <sup>2</sup> (3 adet bağımsız bölümün toplamı) (*)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Toprak kaynaklı ısı pompası sistemi ve elektrik
<b>ASANSÖR</b>	Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Yok
<b>DIŞ CEPHE</b>	Siva + dış cephe boyası + cam giydirme + alüminyum kompozit
<b>ÇATI</b>	Teras tipi
<b>OTOPARK</b>	Açık ve kapalı otopark mevcut
<b>DEPREM BÖLGESİ</b>	2. Bölge
<b>SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ</b>	Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler. (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

(\*) Taşınmazların kullanım alanları mimari projelerinden alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilmiş olan toplam 313 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip teras alanı bulunmaktadır.

## 6.c) Açıklamalar

- Taşınmazların konumlandıkları bina 2 bodrum, zemin, asma ve 15 normal kat olmak üzere toplam 19 katlıdır.
- Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölüm binanın 1. bodrum, zemin ve asma katında konumlanmaktadır.
- Dükkânların zeminleri brüt beton, duvar ve tavanlar ise alçı sıvadır.
- Vitrin doğramaları henüz monte edilmemiştir.
- İş yerleri kullanıcısına / kiracısına mevcut durumuyla teslim edilecektir. Diğer tüm imalâtlar kullanıcısı / kiracısı tarafından yapılacaktır.

## 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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin "dükkân / iş yeri" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

- 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.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 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.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

## 7.c) Bölge analizi

### Adana İli

- Yüzölçümü 14.030 km<sup>2</sup>'dir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.125.635'dir.
- Yönetmelik olarak 17 ilçe, 9 bucak ve 547 köyden oluşmaktadır.
- Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim bölgelerinden olan Çukurova Deltası'nda yer alan Adana'nın esas olarak gelişimi ve ekonomisi tarımsal üretim ve tarıma dayalı endüstri yoğunlukludur.
- Kent, Seyhan ve Ceyhan nehirlerinin oluşturduğu Çukurova Deltası'ndan kuzeydeki dağlara doğru hafif bir eğimle yükselen alüvyal dolgu taraçalardan biri üzerinde kurulmuştur.
- Denizden yaklaşık 40 km içeride yer almaktadır.
- Denizden yüksekliği il merkezinde 23 m'dir.
- Seyhan nehri, kent merkezinden geniş bir yatak içinde kuzeyden güneye doğru akmaktadır.
- İlde ulaşım havayolu, demiryolu, denizyolu ve karayolu ile yapılmaktadır.
- Pozantı İlçesi sınırlarında biten ve batıyı doğuya bağlayan TEM Otoyolu'nun il sınırları içindeki yapımı tamamlanmıştır.
- Kentin güneyinden Mersin, Osmaniye, Kahramanmaraş, Gaziantep, Hatay kentlerine ulaşımı sağlayan D100 (E-5) Karayolu geçmektedir.
- Adana Havaalanı, tüm çevre illere hizmet veren uluslararası bir havaalanıdır.
- İl sınırları içinde 260 km. demiryolu bulunmaktadır.
- İl sınırları içerisinde uluslararası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.

### Çukurova İlçesi

- 22 Mart 2008 tarihinde alınan 5747 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Seyhan İlçesi'ne bağlı, otobanın kuzeyinde kalan mahallelerine, Karaisalı - Salbaş Beldesi ve bazı köyler dahil edilerek Çukurova İlçesi adıyla yeni bir merkez ilçe oluşturulmuştur.
- Adana'nın tarıma elverişli olmayan kuzey bölgelerinin imara açılmasıyla bu bölge hızlı bir şehirleşmeyle karşı karşıya kalmış ve nüfusu hızla artmıştır.
- 1980'lerin başında neredeyse hiç yerleşimin olmadığı bölgede 2000 nüfus sayımına göre 215.619 kişi yaşamakta iken 2007 yılında % 45'lik bir artışla 310.716 nüfusa ulaşmıştır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu ise 340.473'dir.

## 7.d) Piyasa bilgileri

### Satılık iş yerleri

1. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 55 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin yakın zaman önce gerçekleşen satış değeri 275.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 5.000.-TL) İlgili Tel: 0322 458 77 44
2. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan, bodrum kat (110 m<sup>2</sup>), zemin kat (150 m<sup>2</sup>) ve asma kat (150 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 410 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin yakın zaman önce gerçekleşen satış değeri 2.000.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 4.880,-TL) İlgili Tel: 0322 458 77 44
3. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (60 m<sup>2</sup>) ve zemin kat (550 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 610 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 4.000.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.555,-TL) İlgili Tel: 0322 458 77 44
4. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 350.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 7.000,-TL) İlgili Tel: 0534 526 37 84
5. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 1.150.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 7.665,-TL) İlgili Tel: 0322 225 25 82
6. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, brüt 370 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 2.800.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 7.570,-TL) İlgili Tel: 0533 957 92 92
7. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan, bodrum kat (50 m<sup>2</sup>), zemin kat (50 m<sup>2</sup>) ve asma kat (100 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 1.250.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 6.250,-TL) İlgili Tel: 0322 233 88 55
8. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan, bodrum kat (350 m<sup>2</sup>), zemin kat (400 m<sup>2</sup>) ve asma kat (400 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 1.150 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 6.500.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.650,-TL) İlgili Tel: 0322 770 00 10
9. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (80 m<sup>2</sup>) ve zemin kat (180 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 260 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 1.490.000.-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 5.730,-TL) İlgili Tel: 0322 770 00 10



## Kiralık iş yerleri

1. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, brüt 200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yeri yakın zaman önce aylık 6.000,-TL bedelle kiraya verilmiştir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri 30,-TL) İlgili Tel: 0322 225 14 14
2. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (165 m<sup>2</sup>) ve zemin kat (170 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 335 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yeri yakın zaman önce aylık 6.750,-TL bedelle kiraya verilmiştir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 20,-TL) İlgili Tel: 0534 295 55 69
3. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, toplam brüt 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yeri yakın zaman önce aylık 2.400,-TL bedelle kiraya verilmiştir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 27,-TL) İlgili Tel: 0536 599 38 59
4. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan, toplam brüt 375 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin aylık kira değeri 10.000,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 27,-TL) İlgili Tel: 0322 235 35 89
5. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan, bodrum kat (160 m<sup>2</sup>) ve zemin kat (80 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 245 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin aylık kira değeri 7.100,-TL'dir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 29,-TL) İlgili Tel: 0322 239 99 00
6. Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan, bodrum kat (30 m<sup>2</sup>), zemin kat (35 m<sup>2</sup>) ve asma kat (30 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam brüt 95 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yeri yakın zaman önce aylık 2.100,-TL bedelle kiraya verilmiştir.  
(Aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 22,-TL) İlgili Tel: 0322 233 88 55

**Not:** Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

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

### Olumlu etkenler:

- o Merkezi konum,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Bölgenin ticaret potansiyeli,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz etken:

- o Global piyasalarda yaşanan finansal 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) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

## 9. TAŞINMAZLARIN 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 taşınmazlar için arsa payı dâhil ortalama m<sup>2</sup> değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri 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; 5.000, 4.880, 6.555, 7.000, 7.665, 7.570, 6.250, 5.650 ve 5.730,-TL'dir. 1 ve 2 no'lu emsaller yakın zaman önce satılmıştır. Diğer emsallerin satış rakamlarında % 10 civarında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal:

$$\frac{5.000 + 4.880 + [(6.555 + 7.000 + 7.665 + 7.570 + 6.250 + 5.650 + 5.730) \times 0,90]}{9} \cong 5.740,-\text{TL/m}^2$$

olarak belirlenmiştir.

### Kiralık emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m<sup>2</sup> kira değerleri sırasıyla; 30, 20, 27, 27, 29 ve 22,-TL'dir. 1, 2, 3 ve 6 no'lu emsaller yakın zaman önce kiralanmıştır. Bölgede kira rakamlarında % 10 civarında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{33 + 20 + 27 + 22 + [(27 + 29) \times 0,90]}{6} \cong 25,-\text{TL/m}^2 \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

### Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
16	384,70	4.525	1.740.000	22,00	8.465
17	511,80	4.805	2.460.000	23,50	12.025
18	591,20	4.900	2.895.000	25,00	14.780
		<b>TOPLAM</b>	<b>7.095.000</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>35.270</b>

**Not:** Yukarıdaki m<sup>2</sup> pazar ve aylık m<sup>2</sup> kira değerleri belirlenirken emsal analizi göz önünde bulundurulmuş olup bağımsız bölümler bodrum, zemin ve asma kattaki kullanım alanlarına göre şerefiyelendirilmiştir. Ayrıca bağımsız bölümlerin kullanımına tahsis edilen teras alanları olumlu faktör olarak değere yansıtılmıştır. Öte yandan 18 no'lu bağımsız bölümün halihazırda kiraya verilmiş olması da dikkate alınmıştır.

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

### • Taşınmaz için yapılan değerlendirme;

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

### • Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

- Kiralık emsallerin analizinde taşınmazların aylık kira değeri için ortalama emsal 25,-TL/m<sup>2</sup> olarak bulunmuştur.
- Değerlemeye konu taşınmazların bodrum, zemin ve asma katlardaki kullanım alanları dikkate alınarak 16 no'lu bağımsız bölüm için aylık m<sup>2</sup> kira değeri 22,-TL/m<sup>2</sup> (~ 11,65 USD/m<sup>2</sup>), 17 no'lu bağımsız bölüm için aylık m<sup>2</sup> kira değeri 23,50 TL/m<sup>2</sup> (~ 12,45 USD/m<sup>2</sup>) ve 18 no'lu bağımsız bölüm için aylık m<sup>2</sup> kira değeri ise 25,00 TL/m<sup>2</sup> (~ 13,25 USD/m<sup>2</sup>) olarak alınmıştır.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.
- 16 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 384,70 m<sup>2</sup>, 17 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı 511,80 m<sup>2</sup> ve 18 no'lu bağımsız bölümün kiraya esas alanı ise 591,20 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 tablolarında sunulan analiz sonucunda 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ULAŞILAN DEĞER (USD)	ULAŞILAN DEĞER (~ TL)
16	971.435	1.830.000
17	1.381.132	2.605.000
18	1.697.914	3.200.000
<b>TOPLAM</b>		<b>7.635.000</b>

**Not:** Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8850 TL'dir.

## 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazların için ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	7.095.000,-TL
Gelir İndirgeme	7.635.000,-TL

Görüleceęi üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

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 değerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazlarının toplam pazar değeri için **7.095.000,-TL** takdir olunmuştur.

## 10. TAŞINMAZLARIN 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 taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
16	1.740.000	8.465	101.580	<b>5,84</b>
17	2.460.000	12.025	144.300	<b>5,87</b>
18	2.895.000	14.780	177.360	<b>6,12</b>

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 3 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa payları dâhil toplam pazar değeri için;**

**7.095.000,-TL** (Yedimilyondoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(7.095.000,-TL : 1,8850 TL/USD (\*)  $\cong$  **3.765.000,-USD**)

(7.095.000,-TL : 2,5250 TL/EURO (\*)  $\cong$  **2.810.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8850 TL ve 1,-EURO = 2,5250 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 8.372.100,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 20 Haziran 2013

(Ekspertiz tarihi: 17 Haziran 2013)

Saygılarımızla,

  
**Murat YILDIRIM**  
Şehir Plancısı  
Değerleme Uzmanı

  
**İsmail KILIMCI**  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki

- INA tabloları (3 adet)
- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Tapu suretleri (3 sayfa)
- TAKBİS kayıtları (2 sayfa)
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- İmar planı örneği
- Yönetim planı
- 18 no'lu bağımsız bölüme ait kira sözleşmesi (8 sayfa)
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Taşınmaz için daha önce hazırlanmış raporların listesi

## HASILAT INA (18 no'lu b.b)

(USD)

Operasyonel Varsayımlar  
Kiraya Esas Alan (m<sup>2</sup>)  
Aylık Kira Değerim<sup>2</sup>

591,20  
13,25

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Aylık Kira Değerim<sup>2</sup> için Yıllık Artış Oranı

Aylık Kira Değerim<sup>2</sup>  
Deluluk Oranı

13,25  
100%

4%  
13,78  
100%

4%  
14,33  
100%

4%  
15,50  
100%

4%  
16,12  
100%

4%  
16,77  
100%

4%  
17,44  
100%

4%  
18,13  
100%

4%  
18,86  
100%

## Reel Üç Büyüme Oranı

0

USD Yıllık Enflasyon Oranı

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

3,00%

Nominal İskonto Oranı

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

9,00%

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

0%

Operasyonel Gelirler

47.000

97.761

97.761

101.671

105.738

109.968

114.366

118.941

123.699

128.647

133.792

Kira Gelirleri

47.000

97.761

97.761

101.671

105.738

109.968

114.366

118.941

123.699

128.647

133.792

Operasyonel Kar

47.000

97.761

97.761

101.671

105.738

109.968

114.366

118.941

123.699

128.647

133.792

Operasyonel Giderler

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Nakit Ödenen Vergiler

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Serbest Nakit Akımı

47.000

97.761

97.761

101.671

105.738

109.968

114.366

118.941

123.699

128.647

133.792

Uç Değer

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

45.999

89.689

89.689

85.575

81.649

77.904

73.992

69.956

66.140

62.532

59.121

Uç Değerin Bugünkü Değeri

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

20/06/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD)

1.697.914



RAPOR NO: 2013/4405

985.358



## HASILAT İNA (17 nolu b.b)

(USD)

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

511,80  
12,45

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Aylık Kira Değeri/m<sup>2</sup> İçin Yıllık Artış Oranı  
Aylık Kira Değeri/m<sup>2</sup>  
Bölümlük Oranı

12,45 12,95 13,47 14,00 14,56 15,15 15,75 16,38 17,04 17,72  
100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%  
4% 4% 4% 4% 4% 4% 4% 4% 4% 4%

Reel Uç Büyüme Oranı

0

USD Yıllık Enflasyon Oranı

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022  
3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00%

Nominal İskonte Oranı  
İskonto Faktörü

9,00% 9,00% 9,00% 9,00% 9,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00%  
0,92 0,84 0,77 0,71 0,65 0,59 0,53 0,49 0,44

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

0%

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Operasyonel Gelirler 38.231 79.521 82.702 86.010 89.451 93.029 96.750 100.620 104.645 108.831

Kira Gelirleri 38.231 79.521 82.702 86.010 89.451 93.029 96.750 100.620 104.645 108.831

Operasyonel Kar 38.231 79.521 82.702 86.010 89.451 93.029 96.750 100.620 104.645 108.831

Operasyonel Giderler - - - - - - - - - -

Nakit Ödenen Vergiler - - - - - - - - - -

Serbest Nakit Akımı 38.231 79.521 82.702 86.010 89.451 93.029 96.750 100.620 104.645 108.831

Uç Değer - - - - - - - - - - 1.813.843

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 37.417 72.955 69.609 66.416 63.369 60.187 56.904 53.800 50.866 48.091

Uç Değerin Bugünkü Değeri

801.518

20/06/2013 itibarı ile Toplam Değer (USD)

1.381.132



RAPOR NO: 2013/4405

## HASILAT İNA (16 no'lu b.b)

(USD)

Operasyonel Varsayımlar  
Kıraya Esas Alan (m<sup>2</sup>)  
Aylık Kira Değerim<sup>2</sup>

384,70  
11,63

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Aylık Kira Değerim<sup>1</sup> İçin Yıllık Artış Oranı  
Aylık Kira Değerim<sup>2</sup>  
Değişlik Oranı

11,65  
100%  
100%

4%  
12,12  
100%

4%  
12,60  
100%

4%  
13,10  
100%

4%  
13,63  
100%

4%  
14,17  
100%

4%  
14,74  
100%

4%  
15,33  
100%

4%  
15,94  
100%

4%  
16,58  
100%

Reel Üç Büyüme Oranı

0

USD Yıllık Enflasyon Oranı

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00% 3,00%

Nominal İskonto Oranı

9,00% 9,00% 9,00% 9,00% 9,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00% 10,00%

İskonto Faktörü

0,93 0,92 0,84 0,77 0,71 0,65 0,59 0,53 0,49 0,44

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

0%

Operasyonel Gelirler

26.891 55.932 58.170 60.496 62.916 65.433 68.050 70.772 73.603 76.547

Kira Gelirleri

26.891 55.932 58.170 60.496 62.916 65.433 68.050 70.772 73.603 76.547

Operasyonel Kar

26.891 55.932 58.170 60.496 62.916 65.433 68.050 70.772 73.603 76.547

Operasyonel Giderler

- - - - - - - - - -

Nakit Ödenen Vergiler

- - - - - - - - - -

Serbest Nakit Akımı

26.891 55.932 58.170 60.496 62.916 65.433 68.050 70.772 73.603 76.547

Uç Değer

1.275.787

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

26.317 51.314 48.960 46.714 44.571 42.333 40.024 37.841 35.777 33.825

Uç Değerin Bugünkü Değeri

563.757

20/06/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD)

971.435




RAPOR NO: 2013/4405

M





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf	
	İlçesi	ÇUKUROVA				
	Mahallesi	KARALARBUCAĞI				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
21 M-IV	6608	2	19 KATLI BETONARMI APARTMAN VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dcm <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 80326643		

KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------	--------------	--------------------------	------------	--------------------------

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
1.600.000,00	İş Yeri	224/4147		1.	16


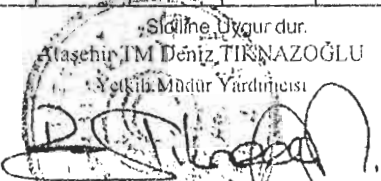
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	<p>Tamamı BAYSAŞ İNŞAAT TURİZM ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.</p> <p>YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 3/29/2013</p> <p>Çukurova TM'den 16/04/2013 tarih ve 0 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.</p>				
	Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7952	187	38418		16/04/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: \* Mühürleri gayri ayni halden bu seneler için talep edilmesine ihtisast edilmelidir.  
\*\* Tulluylı Kanunu Hükkümleri gereğince adres deki basılı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafınca bastrılmıştır.

Stok No 199


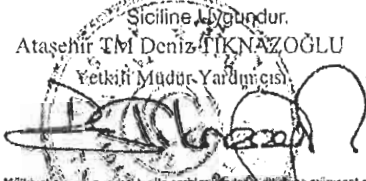
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	ÇUKUROVA									
	Mahallesi	KARALARBUCAĞI									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
21 M-IV	6608	2	19 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 80326644					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
2.400.000,00		İş Yeri		299/4147		-	1.	17			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi										
	<p>Tamamı BAYSAŞ İNŞAAT TURİZM ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.</p> <p>YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 3/29/2013</p> <p>Çukurova TM'den 16/04/2013 tarih ve 0 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.</p>										
Sahibi		ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		7952	187	8419		16/04/2013		Cilt No.			
Sahife No.		<p>Siciline Uygun dur.</p> <p>Ataşerif TM DENİZ TIRNAZOĞLU</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
<p>NOT: * Bu belge gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için kesin hüküm vermez. * Tebliğat Kanunu Hükmüleri gereğince satış bedeli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>											

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

RAPOR NO: 2013/4405



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
	İlçesi	ÇUKUROVA						
	Mahallesi	KARALARBUCAĞI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
21 M-IV	6608	2	19 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 80326645	
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
2.700.000,00		İş Yeri		409/4147	-	1.	18	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi							
	<p>Tımmamı BAYSAŞ İNŞAAT TURİZM ÖZEL SAĞLIK HİZMETLERİ PETROL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.</p> <p>YÖN.PLANI : Yönetim Planı Değişikliği : 3/29/2013</p> <p>Çukurova TM'den 16/04/2013 tarih ve 0 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.</p>							
Sahibi	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						Tam	
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	9952	187	8420		16/04/2013	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Siciline bağlıdır.</p> <p>Ataşehir TM Deniz TİKNAZOĞLU</p> <p>Yetkili Müdür-Yardımcısı</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
<p>NOT: * Mükayefeli ve imzalı tasarımla yapılır. Bu tasarımların müracaat edilmesidir.</p> <p>** Tehlikeli Kurumlar Müdürlüğü tarafından verilen ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.</p>								

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

RAPOR NO: 2013/7405

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti  
Zemin No : 80326644  
İl / İlçe : ADANA / ÇUKUROVA  
Kurum Adı : Çukurova TM  
Mahalle / Köy Adı : KARALARBUCAĞI Mah.  
Mevkii :  
Çift / Sayfa No : 187 / 18418  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 6608/2  
Yüzölçüm : 1.783,00 m2  
Ana İş. Nitelik : 19 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI  
Blok/Kat/Giriş - B.B.No : - / - / 1 BODRUM + ZEMİN - ASMA / - (Bağ. Böl. No 16)  
Arsa Pay/Payda : 224/4147  
Bağ. Böl. Nitelik : İş Yeri

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih - Yev
Beyan	Yonetim Planı Değişikliği : 3/29/2013		29/03/2013 - 8574	--	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Başlama Tarihi:02/04/2013 Bitis Tarihi:02/04/2013 - Sure )		02/04/2013 - 8723	--	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi	Tarih - Yev.
23647162	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 16/04/2013 - 7952		

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti  
Zemin No : 80326644  
İl / İlçe : ADANA / ÇUKUROVA  
Kurum Adı : Çukurova TM  
Mahalle / Köy Adı : KARALARBUCAĞI Mah.  
Mevkii :  
Çift / Sayfa No : 187 / 18419  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 6608/2  
Yüzölçüm : 1.783,00 m2  
Ana İş. Nitelik : 19 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI  
Blok/Kat/Giriş - B.B.No : - / - / 1 BODRUM + ZEMİN - ASMA / - (Bağ. Böl. No 17)  
Arsa Pay/Payda : 299/4147  
Bağ. Böl. Nitelik : İş Yeri

### TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih - Yev
Beyan	Yonetim Planı Değişikliği : 3/29/2013		29/03/2013 - 8574	--	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Başlama Tarihi:02/04/2013 Bitis Tarihi:02/04/2013 - Sure )		02/04/2013 - 8723	--	--





## MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Matik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
236137161	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM		Satış - 16/04/2013 - 7952	

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 66082
Zemin No	: 80326645	Yüzölçüm	: 1 783,00 m2
İl / İlçe	: ADANA/ÇUKUROVA	Ana Taş. Nitelik	: 19 KATLI BETONARME APARTMAN VE AKSASI
Kurum Adı	: Çukurova TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: / / 1 BODRUM + ZEMİN - ASMA - (Bağ Böl No: 18)
Mahalle / Köy Adı	: KAKALARBUCUĞU Mah	Arsa Pay/Payda	: 409/4147
Mevki		Bağ.Böl. Nitelik	: İş Yeri
ÇİB / Sayfa No	: 187 / 18420		
Kayıt Durum	: Aktif		

## TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetime Planı Değişikliği : 3/29/2013		29/03/2013 - 8574	
Beyan	...K.M.ne Çevirdiştir. (Başlama Tarih:02/04/2013 Bitis Tarih:02/04/2013 - Sure )		02/04/2013 - 8725	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Matik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
236137160	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM		Satış - 16/04/2013 - 7952	

Raporlayan: 5748-Yakup KUMAK  
Kaydına Uygundur.  
10.06.2013

Mehmet Ali KAYA  
Tapu Müdürü

**YAPILANIŞATI**

1. İşbu çalışmanın konusu: ÇUKUROVA BELEDİYESİ				8. Rühsatın veriliş tarihi: <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Rühsatın onay tarihi: 21.02.2013				10. Rühsat no.:				11. İşin kabul tarihi: 24.02.2010				12. İşin kabul no.:							
2. Rühsat verilen yapının adresi: B: ADANA İLİ ÇUKUROVA İLÇESİ				9. Yapının veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 2. Yarıleşme <input type="checkbox"/> 11. Ölçülendirme <input type="checkbox"/> 3. Yarıdenetim <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek kısıt <input type="checkbox"/> 13. Fosseçukür <input type="checkbox"/> 5. Kalınlık <input type="checkbox"/> 14. Mevcut tesisat <input type="checkbox"/> 6. Yarıleşme <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Göçür <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İnanç devri <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka devri				13. İşin plan onay tarihi: 18.01.2010				14. İşin durumu tarihi: 07.04.24				15. Zemin etüdünün onay tarihi: - / - / -							
3. Proje no. 21.14.17				4. Ada no. 6008				5. Parsel no. 2				6. Blok no.				7. Bölgenin köy/merkez adı: TAŞLIÇAY							
17. Parafatayon plan onay tarihi: - / - / -				18. Parafatayon süzme emri tarihi: - / - / -				19. Parafatayon alanı(m <sup>2</sup> ): APARTİMAN				20. Tapu kütük belgesi vesika tarihi: ÇUKUROVA İLÇESİ				21. Tapu kütük belgesi tarihi: 18.01.2010				22. Tapu kütük belgesi no.:			
23. ÇED raporu onay tarihi: - / - / -				24. Planlaşma inşaat başlama tarihi: - / - / -				25. Planlaşma inşaat bitiş tarihi: - / - / -				26. Rühsatın geçerlilik tarihi: 24.02.2015											

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhbidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. BAYSAŞ İNŞ. TURİZ. ÖZEL SAĞ. HİZ. PET. SAN. TİC. A.Ş. 41446842014			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. BAYSAŞ İNŞ. TURİZ. ÖZEL SAĞ. HİZ. PET. SAN. TİC. A.Ş. 41446842014			42. Adı soyadı, unvanı LOKMAN AYDIN		
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇUKUROVA BELEDİYESİ			33. Oda sicil no. 42-24962			43. TC kimlik no. 42126848279		
29. Vergi kimlik no. 41446842014			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SEYHAN			44. Oda sicil no. 70367		
30. Adres MAH. 79011 SK NO:1 ÇUKUROVA ADANA			31. İmza:			45. Oda sicil no. 111		
36. Sicil sicil no. 111			37. Süzme tarihi: 22.02.2010			46. Süzme tarihi: 18.02.2010		
38. Süzme no.:			39. Süzme tarihi: 11/11			47. Süzme no. 1111		
40. Sicil vesika adresi MAH. 79011 SK NO:1 ÇUKUROVA ADANA			41. İmza:			48. Adres MAH. 79011 SK NO:1 ÇUKUROVA ADANA		
49. İmza:			50. İmza:			49. İmza:		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler			
50. Kullanım amacına göre yapılaşma belgesi sınıfı (11221) Apartman binası (iş ve daha çok amaçlı)			53. Beton yapı sayısı: 18			
51. Betonun beton sınıfı: 15			54. Yapıda betonun beton sınıfı: 18			
52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 4244			55. Yapıda beton birim (d <sup>2</sup> ) / sayı: 35			
53. Beton sınıfı: 15			56. Yapının beton alanı(m <sup>2</sup> ): 630			
54. Beton sınıfı: 15			57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 7448			
55. Beton sınıfı: 15			58. Toplam beton alanı(m <sup>2</sup> ): 630			
56. Beton sınıfı: 15			59. Toplam beton alanı(m <sup>2</sup> ): 7448			
57. Beton sınıfı: 15			60. Toplam beton alanı(m <sup>2</sup> ): 7448			
58. Beton sınıfı: 15			61. Beton sınıfı: 15			
59. Beton sınıfı: 15			62. Beton sınıfı: 15			
60. Beton sınıfı: 15			63. Beton sınıfı: 15			
61. Beton sınıfı: 15			64. Beton sınıfı: 15			
62. Beton sınıfı: 15			65. Beton sınıfı: 15			
63. Beton sınıfı: 15			66. Beton sınıfı: 15			
64. Beton sınıfı: 15			67. Beton sınıfı: 15			
65. Beton sınıfı: 15			68. Beton sınıfı: 15			
66. Beton sınıfı: 15			69. Beton sınıfı: 15			
67. Beton sınıfı: 15			70. Beton sınıfı: 15			
68. Beton sınıfı: 15			71. Beton sınıfı: 15			
69. Beton sınıfı: 15			72. Beton sınıfı: 15			
70. Beton sınıfı: 15			73. Beton sınıfı: 15			
71. Beton sınıfı: 15			74. Beton sınıfı: 15			
72. Beton sınıfı: 15			75. Beton sınıfı: 15			
73. Beton sınıfı: 15			76. Beton sınıfı: 15			
74. Beton sınıfı: 15			77. Beton sınıfı: 15			
75. Beton sınıfı: 15			78. Beton sınıfı: 15			
76. Beton sınıfı: 15			79. Beton sınıfı: 15			
77. Beton sınıfı: 15			80. Beton sınıfı: 15			
78. Beton sınıfı: 15			81. Beton sınıfı: 15			
79. Beton sınıfı: 15			82. Beton sınıfı: 15			
80. Beton sınıfı: 15			83. Beton sınıfı: 15			
81. Beton sınıfı: 15			84. Beton sınıfı: 15			
82. Beton sınıfı: 15			85. Beton sınıfı: 15			
83. Beton sınıfı: 15			86. Beton sınıfı: 15			
84. Beton sınıfı: 15			87. Beton sınıfı: 15			
85. Beton sınıfı: 15			88. Beton sınıfı: 15			
86. Beton sınıfı: 15			89. Beton sınıfı: 15			
87. Beton sınıfı: 15			90. Beton sınıfı: 15			
88. Beton sınıfı: 15			91. Beton sınıfı: 15			
89. Beton sınıfı: 15			92. Beton sınıfı: 15			
90. Beton sınıfı: 15			93. Beton sınıfı: 15			
91. Beton sınıfı: 15			94. Beton sınıfı: 15			
92. Beton sınıfı: 15			95. Beton sınıfı: 15			
93. Beton sınıfı: 15			96. Beton sınıfı: 15			
94. Beton sınıfı: 15			97. Beton sınıfı: 15			
95. Beton sınıfı: 15			98. Beton sınıfı: 15			
96. Beton sınıfı: 15			99. Beton sınıfı: 15			
97. Beton sınıfı: 15			100. Beton sınıfı: 15			

Yapının Teknik Özellikleri			
78. İskelet Sistemi		84. Tesisatlar	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi sistemli kalıf kalıf / <input type="checkbox"/> 2. Sırt kalıf kalıf / <input type="checkbox"/> 3. Kalıf kalıf / <input type="checkbox"/> 4. Sırt kalıf kalıf / <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası / <input type="checkbox"/> 6. Rims / <input type="checkbox"/> 7. Diğer / <input type="checkbox"/> 8. Diğer		<input type="checkbox"/> 1. Aşınma / <input type="checkbox"/> 2. Bazı tesisatlar / <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz / <input type="checkbox"/> 4. Elektrik / <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma / <input type="checkbox"/> 6. Pis su / <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su / <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma / <input type="checkbox"/> 9. Parafatayon / <input type="checkbox"/> 10. Yangın tesisatı / <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı / <input type="checkbox"/> 12. Diğer	
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi		85. Otak Kullanılan Alanlar	
<input type="checkbox"/> 1. Kalıf / <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fütüval / <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz / <input type="checkbox"/> 4. LPG / <input type="checkbox"/> 5. Elektrik / <input type="checkbox"/> 6. Güneş / <input type="checkbox"/> 7. Termal / <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar / <input type="checkbox"/> 9. Diğer		<input type="checkbox"/> 1. Aşınma / <input type="checkbox"/> 2. Bazı tesisatlar / <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz / <input type="checkbox"/> 4. Elektrik / <input type="checkbox"/> 5. Havalandırma / <input type="checkbox"/> 6. Pis su / <input type="checkbox"/> 7. Tesisat su / <input type="checkbox"/> 8. Havalandırma / <input type="checkbox"/> 9. Parafatayon / <input type="checkbox"/> 10. Yangın tesisatı / <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı / <input type="checkbox"/> 12. Diğer	
80. Sıcak Su Temin Sistemi		86. Yapının Tesisat Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Termoson / <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şofben / <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü / <input type="checkbox"/> 4. Kona / <input type="checkbox"/> 5. Mıçırak / <input type="checkbox"/> 6. Diğer		<input type="checkbox"/> 1. İskat (Kalkas) / <input type="checkbox"/> 2. Yığna (Kajir) / <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik / <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik / <input type="checkbox"/> 5. Kona / <input type="checkbox"/> 6. Diğer	
81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi		87. Dışarı Doğru Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Termoson / <input checked="" type="checkbox"/> 2. Şofben / <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü / <input type="checkbox"/> 4. Kona / <input type="checkbox"/> 5. Mıçırak / <input type="checkbox"/> 6. Diğer		<input type="checkbox"/> 1. Bıçak / <input type="checkbox"/> 2. Tıraş / <input type="checkbox"/> 3. Tıraş / <input type="checkbox"/> 4. Aşınma / <input type="checkbox"/> 5. Kırık / <input type="checkbox"/> 6. Zemin / <input type="checkbox"/> 7. Beton / <input type="checkbox"/> 8. Çimento / <input type="checkbox"/> 9. Diğer	
82. İçme Suyu		88. Diğer	
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu / <input checked="" type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu / <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu / <input type="checkbox"/> 4. Taşın suyu / <input type="checkbox"/> 5. Diğer / <input type="checkbox"/> 6. Diğer		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş / <input type="checkbox"/> 2. Marlar üstüne / <input type="checkbox"/> 3. Asmolen / <input type="checkbox"/> 4. Aşınma / <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı / <input type="checkbox"/> 6. Diğer	

Yapı Projeleri			
89. Orijinal		90. Adres	
Mevan 28.07.2012		GÜZELYALI MAH. 81185 SK NO:22 EGECANAPT.	
Sıraç 19.07.2010		GÜZELYALI MAH. 81185 SK NO:22 EGECANAPT.	
Eok Vkr 27.07.2012		GÜZELYALI MAH. 81185 SK NO:22 EGECANAPT.	
Mekansal Teskilat 27.07.2012		GÜZELYALI MAH. 81185 SK NO:22 EGECANAPT.	
PEYZAJ 24.07.2009		GÜZELYALI MAH. 81185 SK NO:22 EGECANAPT.	
- / - / -			
- / - / -			
- / - / -			









## YÖNETİM PLANI



### GENEL HÜKÜMLER

**Madde 1-** 634 sayılı Kat mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilecek olan İşbu Adana İli Çukurova İlçesi Karalarbucağı Mahallesinde bulunan 6608 ada 1 parsel sayılı gayrimenkul kanununun emredici hükümleri saklı olmak üzere, bu yönetim planına göre yönetilir.

**Madde 2-** Kat irtifakına tabi işbu gayrimenkul üzerinde Bir ana yapı mevcut olup iki bodrum Zemin ve bir asma ile 15 normal kattan ibarettir. Zemin katta üç işyeri 1. Bodrum katta ve asma katta Zemin kattaki 16,17 ve 18 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin devamı normal katların beherinde birerdan 15 mesken mevcuttur. Toplam olarak üç işyeri ve 15 mesken olmak üzere 18 Bağımsız bölüm mevcuttur..

**Madde 3-** Kat mülkiyeti kanununun 4. maddesinde sayılan yerleriyle, kat maliklerinin ortaklaşa kullanma, koruma ve faydalanmaları için zaruri olan diğer yerleri ve şeyleri de ortak yerlerdendir.

**Madde 4-** Yönetim planı ana gayrimenkullerin bütün bağımsız bölüm maliklerini ve onların mirasçılarıyla bağımsız bölümleri sonradan satış veya herhangi bir surette iktisap edecek olan üçüncü şahısları bağlar.

**Madde 5-** Tapu sicilinde veya kat malikleri arasındaki sözleşmelerle işbu yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunu, Medeni Kanun ve diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

### KAT MALİKLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

**Madde 6-** Kat malikleri, Kat mülkiyeti kanunu ve sözleşmelerle, yönetim planındaki hükümler saklı kalmak şartıyla; kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Ancak kendi bağımsız bölümlerinde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım ve tesis yapamazlar.

**Madde 7-** Kat malikleri, ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, Medeni Kanunun müşterek mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar ve bu yerlerden; kanun, sözleşme ve yönetim planı hükümlerine göre faydalanma hakkına sahiptirler.

**Madde 8-** Kat malikleri ortak yerlerin bakım ve temizliğine, korunmasına itina göstermeye ve ana gayrimenkulün güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumaya mecburdurlar.

Bütün kat maliklerinin rızası alınmadıkça ortak yerlerde inşaat, onarım ve tesisler ile dış badana ve boya yaptırılamazlar.

Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler dışındaki ortak yerlere hiçbir şey bırakamazlar ve arabalarını park edemezler.

Kat malikleri kurulunca kendilerine ayrılan yerler ve tayin edilen günler dışında, çamaşır yıkama ve kurutma gibi işler yapamazlar.

**Madde 9-** Kat malikleri gerek kendi bağımsız bölümleriyle eklentileri ve gerekse ortak yerleri kullanırken, hüsnüniyet kaidelerine uymak zorundadırlar. Özellikle aşağıdaki işleri ve şeyleri yapamazlar.

- Kendi bağımsız bölümlerini randevu evi, kumarhane veya benzeri yer gibi ahlak ve adaba aykırı bir şekilde kullanamazlar.
- Bağımsız bölümlerinin balkon ve pencerelerinden halı, kilim v.s. silkemezler, su ve benzeri şeyler dökemez, çöp v.s. atamazlar.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No: 367415

Sermayesi: 23.750.000

Dikkilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109

Ececiktaş / İSTANBUL

Tel: (0212) 310 62 00

BAYSAS  
İng. Tarz. Öz. Sağ. Hiz. Per. San. Tic. A.Ş.  
Göztepe Mah. Çarşı Sk. No: 22 Etiler Kat: 2  
Tic. Sicil No: 270346 - Çukurova/ADANA  
Büyükdere Mah. No: 100 034 8051

RAPOR NO: 2013/4405



- c) Kat mülkiyeti kütüğünde mesken, işyeri veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde, hiçbir şekilde hastane, dispanser, klinik ve ecza laboratuvarı gibi müesseseler kuramayacakları gibi kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerde, kat malikleri kurulunca oy birliğiyle karar verilmedikçe; sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu gibi eğlence yerleri ile; beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri gibi yerler açamazlar.
- d) Kendi bağımsız bölümlerinde kat malikleri kurulunca müsaade edilmedikçe, kedi, köpek ve tavuk gibi hayvan besleyemezler.
- e) Kendi bağımsız bölümlerinde diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde toplantılar tertip edemezler. Nişan, düğün gibi toplantılarda diğer kat maliklerini rahatsız etmemeye itina göstermeye mecbur oldukları gibi kat malikleri kurulu müsaade etmedikçe bu gibi toplantıları ortak yerde yapamazlar.
- f) Radyo müzik aletleriyle benzeri şeyleri diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde kullanamazlar.
- g) Bağımsız bölümleriyle eklenti ve ortak yerlerde, patlayıcı, parlayıcı ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar ve diğer kat maliklerini rahatsız edecek şekilde sarsıntı yapmak, koku, duman, toz çıkarmak gibi hareketlerden kaçınmak zorundadırlar.

**Madde 10-** Kat malikleri, diğer bağımsız bölümlerde, eklenti ve ortak yerlerde meydana gelen arızaların giderilmesi için kendi bağımsız bölümlerine girilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmek mecburiyetindedirler.

Ancak bu gibi işlerin taraflarca en uygun zamanda yapılması ve bu müsaade sebebiyle, kat malikleri veya o bölümde oturanların uğrayacakları zararların, lehine müsaade edilen tarafından derhal ödenmesi veya giderilmesi mecburidir.

**Madde 11-** Yukarıda yazılı kullanma veya faydalanmaya ilişkin hususlarla yönetim planında ve kat mülkiyeti kanununda öngörülen hak ve mükellefiyetlerin bağımsız bölümlerde kiracı veya herhangi bir sıfatla oturanlar veya faydalananlar tarafından aynen yerine getirilmesi mecburidir.

## GENEL GİDERLERE KATILMA

**Madde 12-** Kat malikleri, ana gayrimenkulun ortak giderlerine her yıl için kat malikleri kurulunca belirlenen miktar Türk Lirası vererek katılırlar.

**Madde 13-** Kat maliklerinden hiç biri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle, gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.

**Madde 14-** Ortak giderlere; kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümlerinden herhangi bir surette faydalanan kimsenin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için, o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.

**Madde 15-** Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim planına ve kat mülkiyeti kanunu ile genel hükümlere göre dava açılabilir ve icra takibi yapılabilir.

**Madde 16-** Bağımsız bölüm kiraya verilmişse avanstan veya ortak giderlerden kendisine düşen payı, noterlikçe veya imzası karşılığında ihtara rağmen, bir hafta içinde ödemeyen kat maliklerinin borcu kira alacağına mahsuben kiracıdan alınır. Kat malikinin borcu bu yoldan alınmamışsa, kat mülkiyeti kanununun 22 nci maddesi uyarınca kanuni ipotek hakkı tescil edilebilir.

**Madde 17-** Kat maliklerinden biri borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemek suretiyle, diğer kat maliklerinin haklarını onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar o kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kat mülkiyeti kanununun 25 nci maddesi uyarınca kendisine devredilmesini hakimden isteyebilirler.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

**BAYSAS**  
İng. Jur. Dr. Suñ. Hiz. Prof. San. Tic. A.Ş.  
Güneliye Mah. 115 Sk. No.22 Egecan Apt. Kat:1  
Tel: (0312) 333 03 48 - Çukurova-ADANA  
Tic. Sicil No: 159 034 8061

RAPOR NO: 2013/4405

## KAT MALİKLERİ KURULU

**Madde 18-** Kat malikleri kurulu ana gayrimenkuldaki bütün bağımsız bölüm maliklerinden teşekkül eder. Ve kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla ana gayrimenkul bu kurul tarafından yönetilir ve yönetim tarzı kararlaştırılır.

Arsa payı ne olursa olsun, ana gayrimenkuldeki bütün bağımsız bölüm malikleri kat malikleri kurulunun birer tabii üyesidir.

**Madde 19-** Ana gayrimenkulun yönetiminden veya kullanılmasından dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır.

**Madde 20-** Bütün kat malikleriyle onların varisleri veya bağımsız bölümleri sonradan herhangi bir suretle iktisap edenler veya o bölümde kiracı veya herhangi bir sebeple oturanlar veya faydalananlar ile yönetici veya denetçiler kat malikleri kurulu kararlarına uymakla yükümlüdürler.

**Madde 21-** Kat malikleri kurulu, her yıl Temmuz veya Ağustos aylarının ilk on günü içinde toplanır.

Toplantının nerede, hangi tarih ve saatte yapılacağı ve gündem yönetici tarafından tespit edilerek toplantıdan en az üç gün önce bütün kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imza karşılığında tebliğ edilir.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya taahhütlü mektupla toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla kat malikleri kurulu her zaman olağan üstü toplantıya çağrılabilir.

İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarih saatte yapılacağı belirtilir.

**Madde 22-** Toplantılarda yalnız o toplantının gündeminde yazılı maddeler konuşulabilir. Ancak toplantıdaki mevcut üyelerin üçte biri isterse başka hususlar da gündeme alınarak görüşülebilir.

Kat malikleri kurulu her toplantıda, o toplantıyı yönetmek için aralarından birini başkan seçerler.

**Madde 23-** Kat malikleri kurulunda arsa payına bakılmaksızın ana gayrimenkuldeki her bağımsız bölümün maliki ( Kat maliki) bir oy hakkına sahiptir.

Aynı malikin birden fazla bağımsız bölümü mevcutsa her bağımsız bölümü için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir şahsın sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz.

Bir bağımsız bölüme birden fazla kimse malikse, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder.

Kat maliklerinden her biri diğer kat malikleri veya dışarıdan vekalet verecekleri bir vekil tarafından temsil olunabilir. Ancak bir şahsın asaleten ve vekaleten vereceği oy sayısı, bütün oyların üçte birini geçemez.

Kat maliklerinden biri ehliyetsiz (çocuk, akıl hastası v.s.) ise onun yerine kat malikleri kuruluna kanuni mümessili (Velisi veya vasisi) katılır.

Alınacak karar doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren kat maliki, kat malikleri kuruluna ve görüşmelere katılabilir, fakat o iş hakkında oy veremez.

**Madde 24-** Kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğuyla karar verir.

Yeter sayı sağlanmadığı için ilk toplantı yapılamazsa ikinci toplantı en geç bir hafta içinde yapılır ve yeter sayı aranmaksızın toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar verilir.

Kat mülkiyeti kanununda yeter sayı için ayrıca konulmuş olan hükümler saklıdır.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

**BAYSAS**  
İnş. Tic. De. Sağ. Hiz. Pet. Sun. Tic. A.Ş.  
Gözcüoğlu 51185 Sk. No 22 Egecad Apt. K:21E  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 2730348 - Kurumlar ADANA  
Tic. Sicil No: 2730348 - Kurumlar ADANA





- g) Kat malikleri kurulunun karar ve protokolleriyle yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihini sırasıyla defterine geçirmesi ve defterin her yılın Ocak ayı içinde notere kapattırması ve bütün belgelerin saklanması, gider ve gelirlerin mümkünse belge, fatura ve makbuzlara istinat ettirilmesi ve belgelerin en az beş yıl süreyle muhafazası.
- h) Kat mülkiyeti kanununun 37 nci maddesi gereğince seçilmesini takip eden on gün içinde, ana gayrimenkulun bir yıllık yönetiminde tahmini olarak ve gider ve gelir tutarlarını bütün giderlerden her kat malikine yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararına göre düşecek miktar ile her kat malikinin ödemesi gereken avans tutarını gösterir işletme projesinin yapılarak kat maliklerine sunulması ve kat maliklerince yedi gün zarfında itiraz edilmediği veya kat malikleri kurulunca değiştirilmediği takdirde projedeki hususların yerine getirilmesi.

**Madde 32** – Yönetici her yıl Ağustos ayında yapılan olağan toplantılarda, o tarihe kadar elde edilen gelirlerle yapılan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.

### B – DENETÇİ

**Madde 33** - Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevindeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.

Ayrıca Kat malikleri kurulu, yöneticinin denetimini yapmak üzere, her yılın Ağustos ayındaki olağan toplantıda, kendi aralarından birini denetçi olarak seçebilirler. Denetçiye bu görevinden dolayı herhangi bir ücret ödenmez ve bütün ortak giderlere diğer malikler gibi katılır.

Denetçi tarafından her üç ayda bir kat malikleri kurulu adına hesapların denetimi yapılabilir. Haklı bir sebep çıkarsa bu denetim her zaman yapılabilir.

Denetçi, Kat malikleri kurulunca sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçilir ve olağan toplantılarda Kat malikleri kuruluna vereceği bir raporla denetimin sonucunu ve düşüncelerini bildirir. Bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla ve toplantıdan en az bir hafta önce kat maliklerine gönderilir veya imza karşılığında verilir.

Kat malikleri kurulu karar verdiği takdirde, ana gayrimenkulun yönetimi, üç kişilik bir denetim kurulu da seçebilir.

### ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

**Madde 34** – Ana gayrimenkul için kat malikleri kurulunca tayin edilmiş olan kapıcı, aynı zamanda kaloriferci olarak çalıştırılacaktır.

Kapıcı ile devamlı olarak çalıştırılmasına lüzum görülen diğer müstahdemlerin tayini, işten çıkarılması ve ücretlerinin takdiri, yöneticinin teklifi üzerine Kat malikleri kurulunca kararlaştırılır.

Bu görevler, acele hallerde Kat malikleri kurulunun ilk toplantısında tasvibine sunulmak üzere yönetici tarafından da yapılabilir.

**Madde 35** – Kapıcı ve diğer müstahdemlerin görev ve yetkileri, kendileriyle yapılan sözleşmede belirtilir ve bu sözleşme yönetici tarafından yapılmışsa ayrıca kat malikleri kurulunun tasvibine sunulur.

Yönetici, bütün müstahdemlerin görevlerindeki tutumlarını devamlı olarak denetler.

**Madde 36-** Kat malikleri veya onların bölümünde herhangi bir sıfatla oturanlar, kendi veya yakınlarının çocukları tarafından ana gayrimenkulda meydana getirilen zararları derhal ödemeye veya gidermeye mecbur oldukları gibi çocukların kendilerine ayrılan yerler dışında oynamalarını ve gürültü yapmalarını sağlamakla yükümlüdürler.

**Madde 37** – Kat malikleri kiracıları değiştikçe yeni kiracı veya kendi bölümlerinde başka sıfatla oturacakların öz ve soyadı ile iş adresini en çok on gün içinde yöneticiye bildirmeye veya mevcutsa kira sözleşmesinin bir örneğini vermeye ve bağımsız bölümünde oturanlara borç ve yükümlerini bildirmeye mecburdurlar.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicili No: 367415

Sermayesi: 23.750.000

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109

Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: (5212) 310 62 00

**BAYSAS**  
İnş. Yaz. Ot. Sağ. Hiz. Pot. San. Tic. A.Ş.  
Göğüsler Mah. 21185 Sk. No 22 Epecan Apt. K.24  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 272230 / 03 48 - Çarşıbaşı / ADANA  
Tic. Sicil No: 159 034 0961

RAPOR NO: 2013/4405





# EK-3:

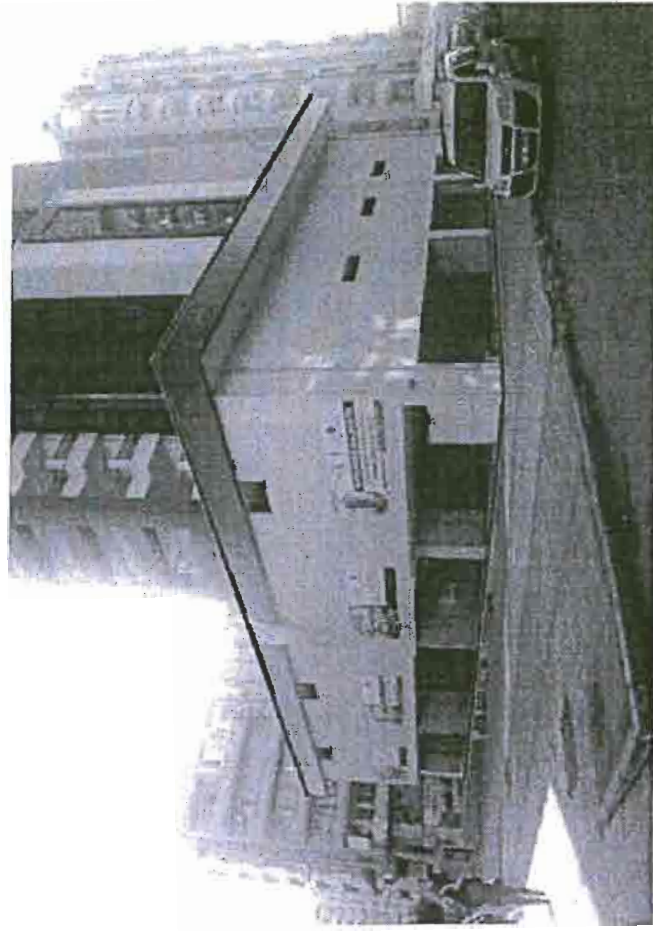
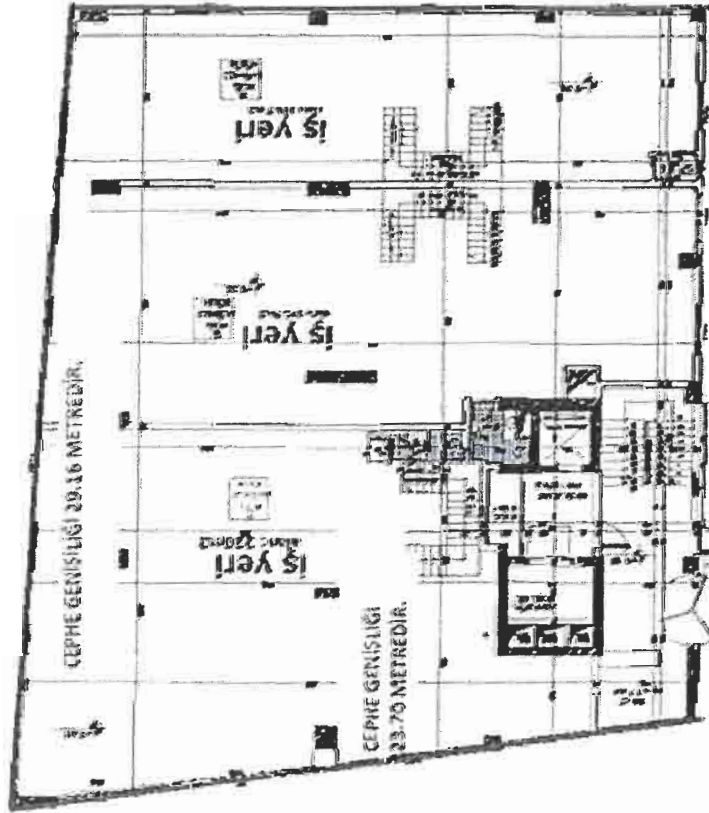
## CEPHE GÖSTERİM PLANI

Eki Okudum

**BAYSAS**  
İnş. İst. D. İnş. Mh. Pol. Şun. Tic. A.Ş.  
Göztepe 100. Sokak No: 22 Etiler Apt. K:2/1  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 233 13 48 - Çarşı No: 159/034 0001

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermayesi: 23.750.000  
Büyükdere Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

EK 3 : CEPHE GÖSTERİM PLANI



**PAYSAS**  
Tic. Sic. No: 27.569. Mtl. Sic. No: 27.569. Tic. Sic. No: 27.569  
Göztepe / K. Çiğdem Sk. No: 22. Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 27.569. Mtl. Sic. No: 27.569. Tic. Sic. No: 27.569  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

Alta Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No: 367415

Sermayesi: 23.750.000

Dikilitaş Mh. Emirhan Cad. No: 109

Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL

Tel: (0212) 310 62 00



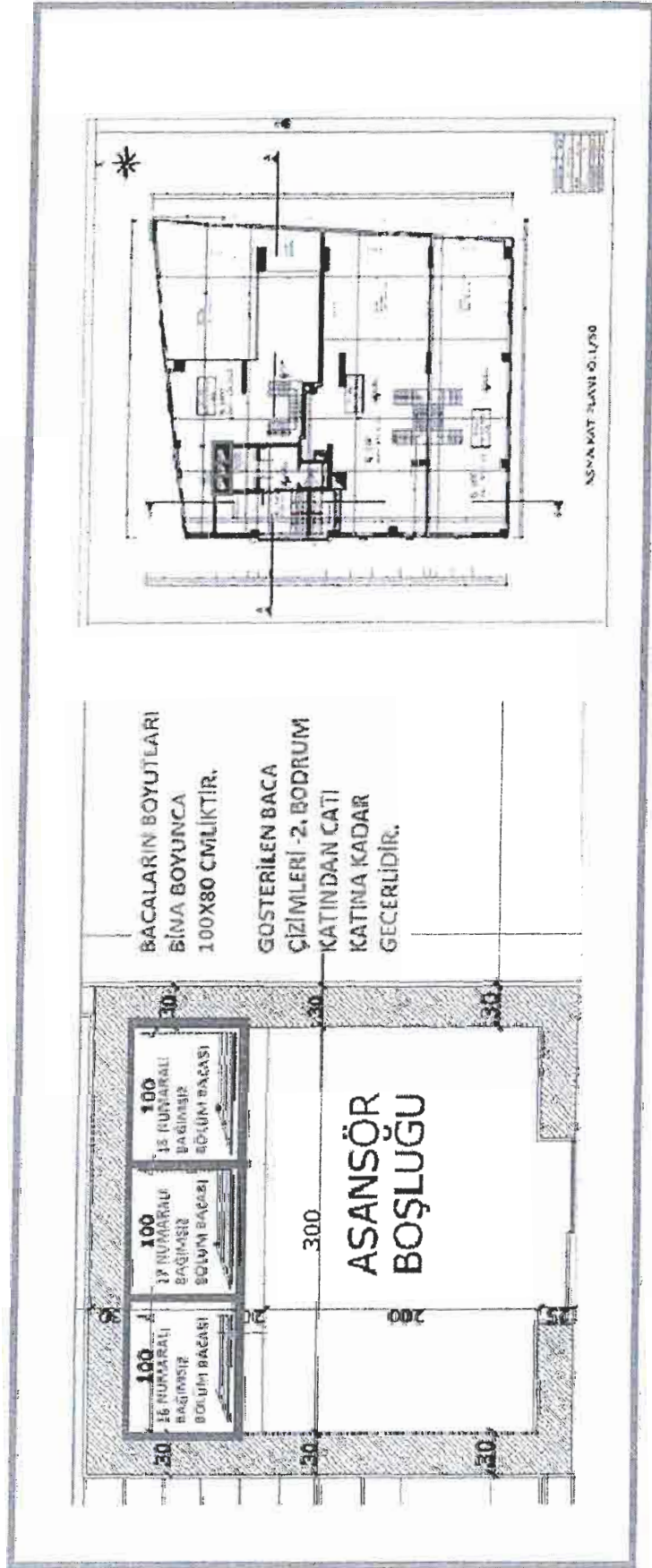
# EK-4: BACA GÖSTERİM PLANI

EKi OKUDUM,

**BAYSAS**  
İng. Yür. Öz. Sağ. Hiz. Tett. San. Tic. A.Ş.  
Güzelyalı Mah. 81180/91. No.22 Etiler Cad. K.2/2  
Tel.: 0312 237 03 43 - Faks: 0312 237 03 44  
Ziyapazarı Mah. 06769/004 Etiler

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 316 62 00

EK 4 : BACA GÖSTERİM PLANI



Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No: 367415

Sermayesi: 23.750.000

Çalkılıç İlah, Emirhan Cad. No: 109

Beşiktaş / İSTANBUL

Telex: (0212) 310 62 00

BAYSAS

İns. Harz. D. Şişli, İt. Post. Sic. No: 155

Genel Yönl. No: 22 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL

Telex: (0212) 310 62 00

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1991

# EK-5:

## TERAS GÖSTERİM PLANI

Eki okudum

**BAYSAS**  
İnş. Tur. Ö. San. Tic. Pet. San. Tic. A.Ş.  
Güzelyalı Mh. 81/25/1 No.22 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: (0312) 213 45 48 Faks: (0312) 213 45 49

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 287415  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikkitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Etiler/Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

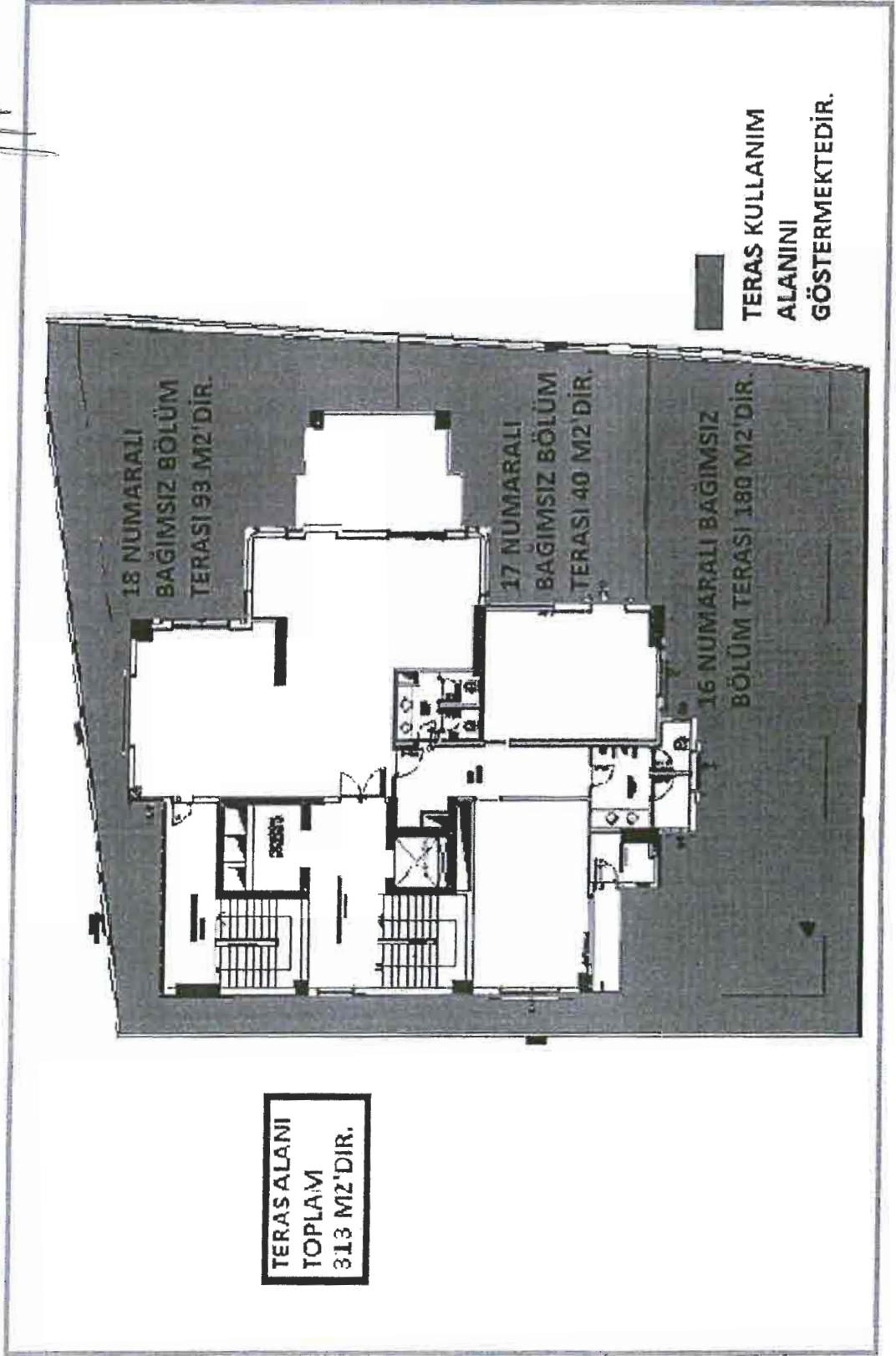
**Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Yatırım Bölümü No: 257515  
Sermayesi: 237.500.000  
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

**BAYSAS**  
Etiler, Kat: 02, No: 500, Fiz. Paft. San. Tic. A.Ş.  
Sakarya Mah. / 118. No 22 Etiler Kat: 2/4  
Tel: 0212 253 15 40 - ÇARŞIYALIDANNA  
Etiler Mah. / 118. No 22

*[Handwritten Signature]*

**EK 5 : TERAS GÖSTERİM PLANI**



## KİRA SÖZLEŞMESİ

№20189

08 Mart 2013

Bir tarafta Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. Atakule 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).

Adana İli, Çukurova İlçesi, Karalarbucağı Mah. tapusunun 21M-IV pafta, 6608 ada ve 2 nolu 1.783 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselde kayıtlı 224/4147 arsa paylı, bodrum, zemin ve asma kat'dan oluşan 591,20 m<sup>2</sup> kapalı alan ile 93 m<sup>2</sup> teras'dan oluşan 18 no.lu bağımsız bölümün 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. Eğer 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 Kiracı'nın kira ödeme yükümlülüğü, ticari faaliyetin başladığı günden 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 TR44001320000000000000000373 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 ödemez ise temerrüt faizi bu sürenin bitiminden itibaren başlar ve bu ihtarname kira ile ilgili mevzuat uyarınca haklı ihfaf olarak kabul edilecektir.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 307419  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 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 kullanılabileceğini 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 muhatabı 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 gayrikabiliirücu 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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 337415  
Sermayesi: 23.750.000  
Dikilitaş Meh. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

№ 20189

bölümleri için diğer kat malikleri veya Kiralayana 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, gayrikabilirüçü 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 ait ortak gider bedelleri kira bedeline dahildir.

#### MADDE 7 : TAPUYA ŞERH

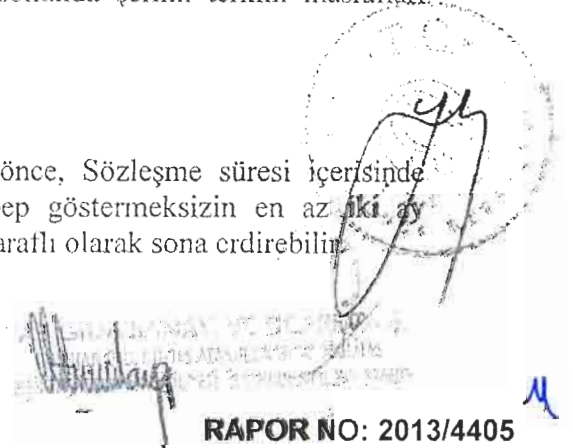
Kiralayan, işbu 10 yıllık Kira Sözleşmesi'nin ilgili tapu kaydına şerh ettirilmesini kabul etmiş ve bu şerh işleminin tek tarafı olarak Kiracı tarafından da gerçekleştirilebilmesi için Kiracıyı veya onun vekilini yetkili kılmıştır. Şerh ve Sözleşme sonunda şerhin terkinin masrafları Kiracı'ya aittir.

#### 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 tarafı olarak sona erdirebilir.

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermayesi: 23.750.000  
Diyadiniz Mah. Eminönü Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00

 **Elit**  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

  
RAPOR NO: 2013/4405

№20189

- 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 gayrıkabirüvü kabul ve taahhüt etmiştir.

#### MADDE 9 : VERGİ VE HARC 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

#### MADDE 12 : YETKİLİ MAHKEME ve İCRA DAİRELERİ

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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Sicil No: 367415

Sermayesi: 23.750.000

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad. No:100

Başıtaş / İSTANBUL

Tel: (0212) 310 82 00

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

İÇİŞLERİ BAKANLIĞI İCRA VE İZLENİM BÜYÜK BAŞKANLIĞI

İCRA VE İZLENİM BÜYÜK BAŞKANLIĞI

İCRA VE İZLENİM BÜYÜK BAŞKANLIĞI



**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 : DAMGA VERGİSİ ve MASRAFLAR**

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

Beş sayfa ve on dört maddeden ibaret bu Kira Sözleşmesi, tarafların özgür irade ve birbirine uygun rızalarıyla tek nüsha olarak imzalanmış ve karşılıklı olarak 01/05/2013 tarihinde imzalanmıştır.

TARİHİ: 01/05/2013  
#4,520,584  
Damga Vergisi İnceleme Mektubu

KİRACI

Değer Sıra No: 22A

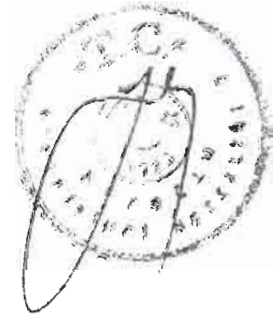
KİRALAYAN

TAB GIDA SANAYİ ve TİCARET A.Ş.

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
DİKLİTİŞ MAH. 109. AYAKULE KAZIĞI DİKLİTİŞ  
MEŞKATİ MÜHÜRÜ YERİ, İSTANBUL / TÜRKİYE

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Ticaret Sicil No: 367415  
Sermaye: 23.750.000  
Dikilitiş Mah. Emirhan Cad. No: 109  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: (0212) 310 62 00





BEYOĞLU 31. NOTERİ

SAKİN SEYMEN

Büyükdere Cad. Oya Sok.  
Tümer Han No.1 Kat.2  
Gayrettepe-İST  
Tel:2673316-2721231  
Fax:2880075

№20189

№72940  
NO  
TASDİK  
TA

DEFTER SAHİBİNİN

26 ARA 2000

ÜNVANI : TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş  
İŞ ADRESİ : ESENTEPE MÜSELLES SOKAK SANTA İŞ MERKEZİ  
NO:19/9 MECİDİYEKÖY/İSTANBUL  
İŞ VEYA MESLEĞİN NEVİ : HAZIR YEMEK ÜRETİMİ VE TİCARETİ  
SİCİL NO :  
VERGİ DAİRESİ : BOĞAZIÇI KURUMLAR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ESAP NO : 8150037902

DEFTERİN

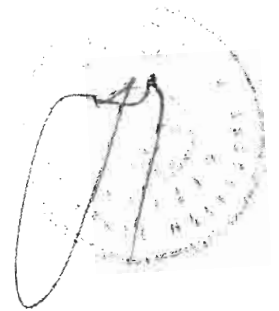
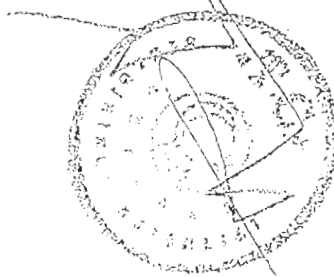
Vİ : DAMGA VERGİSİ

Ç SAHİFEDEN İBARET OLDUĞU : 96

LANILACAGI HESAP DÖNEMİ : 2001

bu ve Vasıfları yukarıda yazılı bu defter (Defterler) TTK'nun  
3 vergi usul kanununun 224. 225. maddeleri gereğince  
1 sahifeleri mühürlenerek tasdik edildi.

BEYOĞLU 31. NOTERİ  
SAKİN SEYMEN





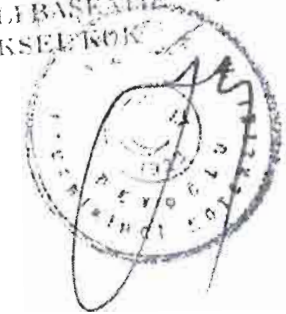
# TAB GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

2013

Defter Sıra No	221
Sözleşme Türü - Kira ise (X)	X
Konu: KİRA SÖZLEŞMESİ	
CARİ HESAP	ATA YATIRIM GAYR.YAT.ORT.A.Ş.
Sözleşme Tarihi	01.05.2013
Defter Kayıt Tarihi	01.05.2013
Sözleşme Başlangıç Tarihi	01.05.2013
Sözleşme Bitiş Tarihi	01.05.2023
Sözleşme Süresi - Gün	3.652
Sözleşme Süresi - YIL	10
Damga Vergisi Matrah Türü -USD-€	1.320.000,00 USD
Damga Vergisi Kira Matrah Türü - TL	0,00 TL
Kur :	1,8120
Damga Vergisi Matrahı - TL	2.391.840,00 TL
Damga Vergisi Oranı (Binde)	0,00189
Sözleşme Asıl Nüsha Sayısı	1,00
Hesaplanan Damga Vergisi	4.520,58
Odenmesi Gereken Damga Vergisi	4.520,58
Verginin Durumu	<b>ÖDENECEK</b>
Damga Vergisi Maddesi	14.

BEYOĞLU BL. NOTERİ  
NOTER  
SELMA TOPRAKBASTI  
Altan Erbulak Sokak No:6/B  
80300 Mecidiyeköy-İTANBUL  
Tel: (0212) 217 69 69-217 69 70  
Fax: (0212) 217 65 15

**SUPET**  
ASLININ AYNI DİR  
BEYOĞLU BL. NOTERİ  
NOTER  
SELMA TOPRAKBASTI  
VEKİL BAŞKAN  
MUKSELMER

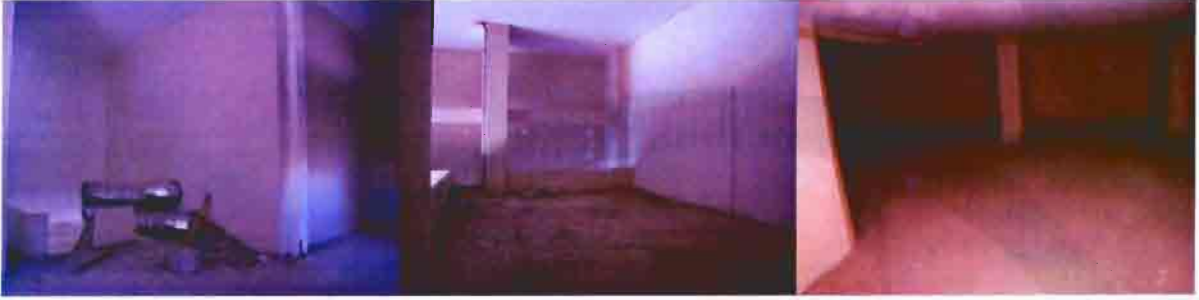


AYLIK KİRA BEDELİ 11.000,00 USD  
1 YILLIK KİRA BEDELİ 132.000,00 USD  
10 YILLIK KİRA BEDELİ 1.320.000,00 USD











## ÖZGEÇMİŞ

<b>ADI – SOYADI</b>	İsmail KİLİMCİ		
<b>DOĞUM TARİHİ</b>	11 Mayıs 1970		
<b>GÖREV UNVANI</b>	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
<b>MESLEĞİ</b>	İnşaat Mühendisi		
<b>ÖĞRENİM DURUMU</b>	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
<b>LİSANS SİCİL NO - TARİHİ</b>	400127 – 17.07.2003		
<b>ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR</b>	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
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	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 problemleri 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

ADI – SOYADI	Murat YILDIRIM		
DOĞUM TARİHİ	02 Eylül 1983		
GÖREV UNVANI	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	Şehir Plancısı		
ÖĞRENİM DURUMU	Mimar Sinan Güzel Sanat Üniversitesi - Şehir ve Bölge Planlama Bölümü - Mezuniyet: 2008		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	402178 – 22.01.2013		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği		
<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.	01/2008 – 07/2009	Değerleme Elemanı
2-	Kısa Dönem Askerlik	08/2009 – 01/2010	---
3-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	02/2010 – 01/2013	Değerleme Elemanı
4-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	01/2013 – ---	Değerleme Uzmanı
<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 problemleri 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>
---	---	---	---

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400127

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslim DEMİRBEK  
BİRLİK BAŞKANI





Tarih : 22.01.2013

No : 402178

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Murat YILDIRIM**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

## **AYNI GAYRİMENKUL İÇİN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANAN RAPORLAR**

---

### **1) 2013 Yılı**

---

Rapor Tarihi : 10 Nisan 2013  
Rapor No : 2013/2563  
Raporu Hazırlayanlar : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Murat YILDIRIM (Değerleme Uzmanı)  
Nihai Değer (KDV hariç) : 7.035.000,-TL