



DEĞERLEME RAPORU

A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET A.Ş.

İZMİR – MENEMEN

“İÇİNDE TEK KATLI BETONARME PREFABRİK
FABRİKA, İDARİ BİNA, SOĞUK HAVA DEPOSU, VE
SUNDURMASI OLAN ARSA”

2019-ÖZEL-0110



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	A.V.O.D Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	21.03.2019
Değerleme Süresi	15 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina , Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	31.03.2019

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Yıldırım Mahallesi, İzmir Çanakkale Asfaltı, No: 36, Türkelli /Menemen/ İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi, Kahvecivari Mevkii, 3470 Parsel sayılı 14.000m ² yüzölçümlü arsada "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina , Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" dır.
Sahibi	A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
Mevcut Kullanım	İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa
Parsel Yüzölçümü	14.000 m ²
Tapu İncelemesi	22.03.2019 tarihinde TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde; -- 01.08.2014 Tarih ve 9054 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 2.500.000, USD, % 14 yıllık sabit faiz oranlı ipotek -- 01.08.2014 Tarih ve 9060 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.1. dereceden 1.000.000,- TL % 32 yıllık sabit faiz oranlı ipotekler tesis edilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu 3470 parsel, 14.000 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" nitelikli taşınmazdır. Menemen Belediyesi İmar Müdürlüğünden 22.03.2019 tarihinde alınan bilgiye göre 3470 nolu parsel 1/1.000 ölçekli Menemen Türkelli Uygulama İmar Planı kapsamında E: 0,60, hmax : 6,50 m, ön bahçe 10 m, yan bahçe 5 m, arka bahçe h/2 yapılaşma koşullarıyla Sanayi Alanında kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında imar planında belirtildiği gibi Sanayi amaçlı kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	13.135.000-TL
Nihai Sonuç	13.135.000-TL

Raporu Hazırlayanlar

DeğerlemeUzmanı	Nihal POLAT (SPK Lisans No: 402391)
SorumluDeğerlemeUzmanı	Ayhan DÜZGÜN(SPK Lisans No: 400504)

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	I.2. RAPORUN TARİHİ	:	31.03.2019	7
I.3 RAPOR NUMARASI				7
I.4. RAPORUN TÜRÜ				7
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR				7
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:			7
I.7. DEĞERLEME TARİHİ	:			7
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ				7
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA				7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER				8
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ				8
Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır				
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR				9
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER				9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI				9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER				10
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR				11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki				11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar				11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi				11
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş				11
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş				12
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret				

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	14
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	14
İlçelere Göre İzmir Nüfusu	16
Yıllara Göre Menemen Nüfusu	18
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	18
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2017 ve 2018 yılı beklentileri;	18
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,	22
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	25
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	26
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	26
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	27
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	27
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	27
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	27
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	29
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	29
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	30
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	30
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ...	31
VI. SONUÇ	31
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
VI.2. Nihai Değer Takdiri	31
VII.RAPOR EKLERİ :	32

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ:31.03.2019

I.3 RAPOR NUMARASI:2019/ÖZEL/0110

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi/ Köyü, Kahvecivarı Mevkii'nde konumlu "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 31/03/2019 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Nihal POLAT tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ :31/03/2019

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- a) 21/03/2019 tarih ve bila no'lu teklif talebi yazınız.
- b) 21/03/2019 tarih ve bila no'lu teklif yazımız.
- c) 22/03/2019 tarih ve bila no'lu kabul yazınız ve 24/03/2019 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çetin Emeç Bulvarı, 6.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	: 2019-0110
ÜNVANI	:A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.
ADRESİ	:Kahve Cıvarı Mevkii , Yıldırım Mahallesi, Çanakkale-İzmir Asfaltı No:36 Türkelli-Menemen / İZMİR
İRTİBAT BİLGİLERİ	: Nazım Torbaoğlu
Telefon	:+90 232 835 47 94
Faks	: +90 232 835 45 33
Web	: info@hasatbno.com
KURULUŞ YILI	: 1995
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: --TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %
FAALİYET KONUSU	:
PORTFÖYÜNDE YER ALAN	:
BAZI GAYRİMENKULLER	:

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi/ Köyü Kahvecivari Mevkii'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 31/03/2019 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlendirmede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz/taşınmazlar İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi, Kahvecivari Mevkii'nde konumlu 3470parşel sayılı "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina,Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa " nitelikli taşınmazdır.Taşınmaz, Yıldırım Mahallesi, Çanakkale İzmir Asfaltı, No: 36, Türkelli/ Menemen/ İzmir posta adreslidir.

(UvatKodu : 1941434563)

Taşınmazın batı cephesinde 292 ada 2 parşel, 291 ada 1 nolu parşeller, kuzeyinde 142 ve 143 parşeller, doğusunda 146, 3513 ve 312 olu parşeller yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Menemen ilçesinin kuzey batısından İzmir Çanakkale Asfaltına girilir ve kuzey batı istikametine ~ 8.3 km devam edilerek İzmir Çanakkale Türkelli Caddesine ulaşılır ve Sakıpağa AVM ye gelmeden hemen önce sağ tarafta yer alan 35 nolu sokağa girilir ve kuzey doğu istikametine ~ 305 m devam edildiğinde sol tarafta yer alan 36 dış kapı numaralı ana taşınmaza varılarak sağlanmaktadır. Taşınmaz E : 38.677742 , B: 27.019300 koordinatlarında konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Menemen ilçesine ~ 8.3 km mesafelidir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi bölgesi olarak gelişiminin yanı sıra yakın çevresinde AVM tarzında yapılaşma mevcuttur. Yakın çevresinde yer alan AVM, dinlenme yerlerinin artması ve bölgeye olan talebin yükselmesi nedeniyle bölgede arsa arazi değerleri de buna bağlı olarak artış göstermiştir. Çandarlı bölgesine yapılmakta olan liman çalışmalarına bağlı olarak yeni bağlantı ve ulaşım yollarının inşa ediliyor olması, çevre yoluna çıkışların arttırılması bölgede yaşanan yoğun trafik sorununa çözüm sağlamanın yanı sıra bölgede yetişen ve üretilen ürünlerin daha kısa zamanda sevkiyatına olanak sağlayacaktır. Liman ve yol çalışmalarının aktif bir şekilde devam ediyor olması da bölgede tarla- arsa değerlerinin artmasına sebep olmuştur. İzmir Çanakkale asfaltı araç trafiği olarak oldukça yoğun şehirlerarası bağlantı yolu olup, değerlendirme konusu taşınmaz ana yola ~ 305 m mesafede yer almaktadır. Yakın çevresinde SakıpağaOutlet, Novada AVM, İzmir Çanakkale Asfaltı, boş sanayi parselleri ve çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren sanayi yapıları yer, bir çok depo antrepo tazında yapılar, yer almaktadır.



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret
Anonim Şirketi	
İLİ-İLÇESİ	: İzmir - Menemen
MAH./KÖY	: Türkelli Mahallesi/Köyü
MEVKİİ	: Kahvecivarı Mevkii
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 3470
NİTELİĞİ	: İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina , Soğuk
Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa	
HİSSESİ	: 1000/1000
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.000 m2
YEVMIYE NO	: 8979
CİLT NO	: 43
SAHİFE NO	: 4180
TAPU TARİHİ	: 15.12.2005

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

İzmir İli, Menemen İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde 01.08.2014 Tarih ve 9054 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş.lehine 1. dereceden 2.500.000,-USD ipotek, 01.08.2014 Tarih ve 9060 yevmiye numarası ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1.1. dereceden 1.000.000,-TL ipotekler tesis edilmiştir.

III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile Menemen ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın alım satım işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Menemen Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parsellerin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat(Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 22.03.2019 tarih ve saat 09.57 itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması için üzerindeki ipoteklerin kaldırılması gerekmektedir.

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, mevcut durumda taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek kaydı mevcut olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3470parsel sayılıİçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup denetim, Bornova Vergi Dairesine kayıtlı, 1800148105 vergi nolu, Belge No: 113 olan Bornova İnşaat Yapı Denetim Ltd.Şti. firması tarafından yapılmıştır.

III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu, İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi, Kahvecivari Mevkii, 3470 parsel sayılı, 14.000 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde " İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmazda mevcut yapılar 1/A, 2/A, 2/C, 3/A, 3/B yapı cinsinden inşa edilmiştir. 22.03.2019 Tarihinde Menemen Belediyesinde 31.12.2004 tarih onaylı mimari projesi, 31.12.2004 tarih ve 2004/18 belge nolu 4299 m2 üzerinden fabrika binası ve idari bina için alınmış Yapı Ruhsatı ile 30.10.2006 tarih ve 2006/8 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 1050 m2 soğuk hava deposu için alınmış olan 16.10.2010 tarih ve 18 belge nolu Yapı Ruhsatı ile 16.03.2011 tarih ve 187 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 5474m² kapalı alan, mahallinde yapılan ölçüme göre ise 6.474 m² kapalı alana sahip olup, onikifarklı yapıdan meydana gelmektedir. Taşınmaz kurutulmuş sebze ve meyve imalat ve ihracatı yapan fabrika, idari bina ve soğuk hava deposu olmak üzere 3 ana yapının haricinde, depo alanları, bekçi kulübesi, mescit, trafo, ziraat odası ve teknik servisatölyesi, hasat deposu, sundurmalar, vb. 9

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

adet yapıdan daha oluşmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan kapalı alanlar dışındaki yaklaşık olarak 3000 m2 lik alan saha betonu kaplıdır. Parselin etrafı 50 cm yüksekliğinde betonarme duvar üstü tel örgü ile çevrilmiştir. Güneydoğu bölümündeki açık alanda ~ 20 ton kapasiteli LNG tesisi, kuzeybatı bölümünde ise ~ 10 ton kapasiteli sıvılaştırılmış karbon tankı vardır.

Tesisin üretim binası 2005 yılında, soğuk hava depo bölümü 2010 yılında faaliyete geçmiştir. Hali hazırda çalışır ve bakımlı durumda ve faaliyetlerini sürdürmekte olup ISO belgelidir. AVOD A.Ş. tohum ithalinden son ürün paketlenmesine kadar geçen tüm evrelerde profesyonel zirai ekim, üretim, kalite kontrol elemanları ile süreci başından sonuna kadar titizlikle takip etmektedir. Kurulmuş olan BRC ve IFS sistemleri üretimin uluslararası standartlarda olmasını sağlamaktadır.

Ürün ana grupları ;

Güneşte Kurutulmuş Ürünler

Fırında Yarı Kurutulmuş Ürünler

Soslar ve Bruchettalar

Fermente Sebzeler

Közlenmiş Ürünlerdir.

Firma yıllık 3.000 ton son ürün kapasitesi ile Türkiye kurutulmuş sebze ihracatının %20 lik kısmını gerçekleştirmektedir.

*** FABRİKA BİNASI:** Parsel üzerinde tek katlı B.A.K. tarzda yaklaşık 6,50 m yükseklikte inşa edilmiş **3429** m2 yapı inşaat alanlı fabrika binasıdır. Fabrika içinde zeminler elektrostatik zemin kaplaması ile kaplanmış, duvarları plastik boyalı, yer yer fayans ve pvc malzeme ile döşenmiştir. Tavanı çelik konstrüksiyonüzeri sandwich panel çatıdır. İçerisinde soğuk hava depoları, 3 adet fırın, fırınlara bağlı santral bölümü, belirli sıcaklıklarla şartlandırılmış ham madde işleme odaları, depolama alanları, araba istasyonları, kazan dairesi, teknik servis, marinyon-paketleme, ambalaj deposu, etrafı pvc paneller ile kapatılmış üretim birimleri ile mamul ayıklama birimleri bulunmaktadır. Söz konusu fabrika binası betonarme prefabrik yapı ile tek katlı olarak inşa edilmiş olup yer döşemesi perdahlı beton, üst kısımları anti bakteriyel esaslı pvc malzeme ile kaplanmıştır. Çatısı betonarme makas üstü ısı yalıtımlı sandwich panelden oluşmaktadır. Bina dışı dış cephe boyası ile boyalıdır. Söz konusu 3470 nolu parsel üzerinde kurulu tesis içerisinde; kurutulmuş sebze-meyve imalatı yapılmaktadır. Tesis bünyesinde 1 yıl içerisinde 3.000 ton son ürün kapasitesi ile üretim yapılmaktadır. Söz konusu tesis içerisinde üretimi yapılan mamulün tamamına yakını yurtdışına ihraç edilmektedir. Tesis içinde hijyen koşullarına tam olarak riayet edilmektedir. Fabrika binasının iç mekanının özellikli olmasından dolayı 3/B yapı sınıfından değerlendirilmiştir.

*** İDARİ BİNA:** Fabrika binasına bitişik nizamda B.A.K. tarzda 3/A yapı sınıfında inşa edilen zemin+1 normal kat olmak üzere toplam iki katlı ve brüt **870** m2 yapı inşaat alanlı yapıdır. Zemin katta; giriş holü, yemekhane, mutfak, bay ve bayan soyunma odaları, wc'ler ,laboratuvar, ilk yardım odası bulunmaktadır. Giriş kapısı otomatik sürgü kapı, giriş zemini seramik, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan şeklindedir. Mutfak, yemekhane, soyunma odaları ve tuvalet zeminleri seramik, duvarları fayans, tavanı plastik boyalı, mutfak tezgahı mermer, dolapları mdf'dir. Birinci katta sekreteryaya, idari personel yemekhanesi, mutfak, bay-bayan tuvaletleri, 9 adet ofis ve toplantı odası, muhasebe, sekreteryaya, hol, merdiven kovası, zirai satın alma, network odası ve satın alma hacimleri mevcuttur. İç merdiven basamakları granit, korkulukları paslanmaz krom malzemeden imaldir. Koridor seramik, genel müdür odası ve ıslak zeminler seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavanıdır. Banyo duvarları fayans, tavanı asma tavanıdan imal edilmiştir. Diğer bölümlerde yer döşemesi pvc esaslı malzemeden oluşmaktadır. İdari binanın pencereleri ile giriş kapısı alüminyum doğrama olup, iç kapılar amerikan panel kapıdır.

*** SOĞUK HAVA DEPOSU:** Tek katlı yaklaşık 6,50 m yüksekliğinde prefabrik-betonarme tarzda inşa edilmiş **1.050** m2 yapı inşaat alanlı yapıdır. Binanın içine duvar ve tavan panelleri monte edilerek soğuk depo hacimleri oluşturulmuştur. Deponun içine raf sistemi mevcut olup raflar çelik konstrüksiyon malzemedenidir. Soğuk hava deposu sıcaklığı -18 ile -40 arasında değişen depolama odalarından oluşmaktadır. Taşınmazın iç mekanında tüm hacim zeminleri elektrostatik kaplamadır. Soğuk hava deposu parselin kuzeyindedir. Binada izolasyon yapılmıştır.

* **TRAFO:** Betonarme karkas sistemde inşa edilen tek katlı yapının dış cephesi sıva üstü boyalıdır. Yaklaşık olarak **77** m2 taban alan oturumludur.

* **GÜVENLİK VE MESCİD:** Fabrika girişinde, ,B.A.K. tarzda 3/A yapı sınıfında tek kat olarak inşa edilen yapı güvenlik ve mescit bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık olarak güvenlik bölümü **38** m2, mescit bölümü **10** m2 yapı inşaat alanıdır. Zeminleri seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalı, pencere ve giriş kapısı pvc malzemeden ibarettir. Bina dışı dış cephe boyası ile boyalıdır.

* **SOĞUK HAVA DEPOSUNA AİT DEPOLAMA ALANI ;** Soğuk hava deposunundoğusunda inşa edilmiş çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum saç eternitten oluşan ~ **350** m2 lik depolama alanıdır. Soğuk hava deposuna bitişik konumda olup etrafı saç kepenk ile kapatılabilmektedir. Zeminleri perdahlı betondur.

* **HASAT DEPOSU:** Tek katlı, saç malzeme ile imal edilmiş, üzeri saç eternit ile kapatılmış tek hacimden oluşan, zemini beton sundurmadır. Yaklaşık 16*22 m. ebatlara ve ~**350** m² alana sahiptir.

* **ZİRAAT ODASI VE TEKNİK SERVİSATÖLYESİ :** Tek katlı, saç malzeme ile imal edilmiş üzeri saç eternit ile kapatılmış tek hacimden oluşan, zeminleri beton olan yapıdır. Ziraat odası yaklaşık 6*40 m. ebatlara ve **240** m² alana sahiptir. Teknik Servise ait atölye ise yaklaşık 9,50*5,50 m. ebatlara ve yaklaşık **50** m² alana sahiptir.

* **GARAJ (SUNDURMA) :** Demir profil malzemeden yaklaşık **100** m2 lik bölümü 1/A yapı sınıfında, kalan **430** m2 lik bölümü 2/A yapı sınıfında imal edilmiş, 1/ A yapı sınıfında sundurmalar açık otopark olarak trafo ve güvenlik binası arasında , 2/A yapı sınıfı sundurmalar fabrika binasının güney doğu cephesinde yer alan sandviç panel çatılı bölümlerdir. Toplamda ~ 530 m2 yapı inşaat alanıdır.

* **ARITMA TESİSİ:** Fabrika binasının kuzey-doğu istikametinde, girişin kuzeyinde, soğuk hava deposu binasının doğusunda yer alan 3/A yapı sınıfında 3mx10m ebatlarında havuzdan ve 3*3 tek katlı, betonarme tarzda yapıdan oluşan toplam ~**10** m2 liktesistir. Parsel üzerinde mevcut yapılar haricinde kalan ~ **3000** m2 lik alan saha betonu kaplıdır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi, Kahvecivari Mevkii'nde konumludur. Taşınmazın bulunduğu İzmir ili,Türkiye'ninen kalabalık üçüncü şehridir. Anadolu Yarım Ada'sının batısında, , Ege Bölgesi 'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezinin çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonel Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir il nüfusu 2017 yılı verilerine göre 4.279.677 kişidir. Nüfus artış hızı 2017 yılı için %1,33 dir. Bu nüfusun 2.133.548 kişisi erkek olup %49.85'ine, 2.146.129 kişisi kadın olup % 50.15'ine tekabül etmektedir. İzmir İli yüz ölçümü 12.007 Km2 dir. Kilometrekareye 356 insan düşmektedir. İzmir ili 2014 Yılı TÜİK verilerine göre 124.439 adet kişi göç almış olup, göç edenlerin sayısı 101.447 dir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

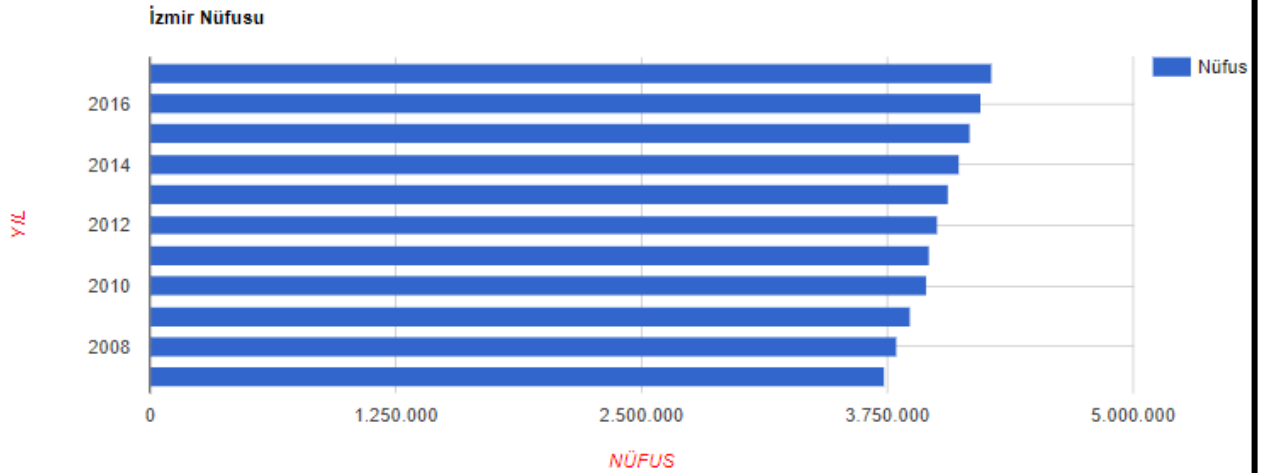
Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

İzmir ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazları kurak ve sıcak kışları ılık ve yağışlı geçer. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve Ocak-Şubat en soğuk aylardır. Sıfırın altında gün sayısı 10 günü geçmez. Senenin 100 gününe yakını ise +30 derecenin üstüne çıkar. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Senelik yağış miktarı 700-1200 mm arasında bölgelere göre değişik olur. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgar sadece bu ile aittir. Kemalpaşa ilçesi en çok yağış alan bölgedir. Sıcaklık +42,7°C ile -8,4°C arasında değişir.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

İzmir Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İlçelere Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Buca	492.252	246.187	246.065	% 11,50
2017	Karabağlar	480.790	237.131	243.659	% 11,23
2017	Bornova	442.839	219.827	223.012	% 10,35
2017	Konak	363.181	177.539	185.642	% 8,49
2017	Karşıyaka	342.062	160.855	181.207	% 7,99
2017	Bayraklı	314.402	156.316	158.086	% 7,35
2017	Çiğli	190.607	95.151	95.456	% 4,45
2017	Torbalı	172.359	87.069	85.290	% 4,03
2017	Menemen	170.090	86.857	83.233	% 3,97
2017	Gaziemir	136.273	69.462	66.811	% 3,18
2017	Ödemiş	132.241	65.714	66.527	% 3,09
2017	Kemalpaşa	105.506	53.575	51.931	% 2,47
2017	Bergama	102.961	51.766	51.195	% 2,41
2017	Aliağa	94.070	52.138	41.932	% 2,20
2017	Menderes	89.777	45.306	44.471	% 2,10

2017	Tire	83.829	41.282	42.547	% 1,96
2017	Balçova	78.442	38.421	40.021	% 1,83
2017	Narlidere	66.269	33.786	32.483	% 1,55
2017	Urla	64.895	32.818	32.077	% 1,52
2017	Kiraz	43.859	22.161	21.698	% 1,02
2017	Dikili	41.697	20.882	20.815	% 0,97
2017	Çeşme	41.278	21.024	20.254	% 0,96
2017	Seferihisar	40.785	21.186	19.599	% 0,95
2017	Bayındır	40.258	19.977	20.281	% 0,94
2017	Selçuk	35.991	17.992	17.999	% 0,84
2017	Güzelbahçe	31.429	15.371	16.058	% 0,73
2017	Foça	31.061	18.233	12.828	% 0,73
2017	Kınık	28.271	14.246	14.025	% 0,66
2017	Beydağ	12.391	6.193	6.198	% 0,29
2017	Karaburun	9.812	5.083	4.729	% 0,23

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Menemen İlçesi,

Menemen, İzmir ilinin bir ilçesidir. İzmir merkeze (Konak) 33 km. uzaklıktadır. Nüfusu 2017 yılı itibarıyla 170.090 kişidir. % 51,07 sine tekabül eden 86.857 kişisi erkek ve % 48,93 üne tekabül eden 83.233 kişisi kadın nüfusedir. Çileği, testileri ve diğer çömlekçilik ürünleri ile ünlü, Türkiye genelinde daha ziyade geçmişte yaşadığı dramlarla tanınan, günümüzde de Menemen Serbest Bölgesi ile geleceğe bakan bir merkezdir. Cumhuriyet tarihinin en önemli olaylarından biri olan ve laik devlet düzenine karşı çıkan Menemen İsyanı burada yaşanmıştır. Menemen, 27,4 derece boylam ve 38,35 derece enlemedir. Doğusu Manisa İli, batısı Foça İlçesi ve Ege Denizi, Kuzeyi Aliağa İlçesi, Güneyi Çiğli İlçesi ile çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 20 m dir. Yüzölçümü : ~655 km² dir. (Not: Daha önce 665 km² olan yüzölçümü Harmandalı Beldesinin 29 Mart 2009 Yerel Seçimlerinden sonra Çiğli İlçesine bağlanması ile yaklaşık olarak 10 km² eksilmiştir.) Menemen' den geçen Gediz Nehri, ilçenin hayat damarıdır. Bu nehrin oluşturduğu delta, Batı Anadolu'nun en büyük deltasıdır. Menemen Ovası, aşağı Gediz havzasında olup, doğuda Yamanlar Dağı, batıda Foça dağlık yöresiyle çevrelenmiştir.

Yıllara Göre Menemen İlçe Nüfusu**Yıllara Göre Menemen Nüfusu**

Yıl	Menemen Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	170.090	86.857	83.233
2016	163.565	83.431	80.134
2015	156.974	79.935	77.039
2014	148.662	75.002	73.660
2013	142.836	72.228	70.608
2012	138.143	69.820	68.323
2011	134.889	68.090	66.799
2010	131.394	65.998	65.396
2009	128.113	64.543	63.570
2008	125.478	63.691	61.787
2007	126.934	64.337	62.597

(*) TÜİK 'in 2017 yılına ait verileri.

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2017 ve 2018yılı beklentileri;

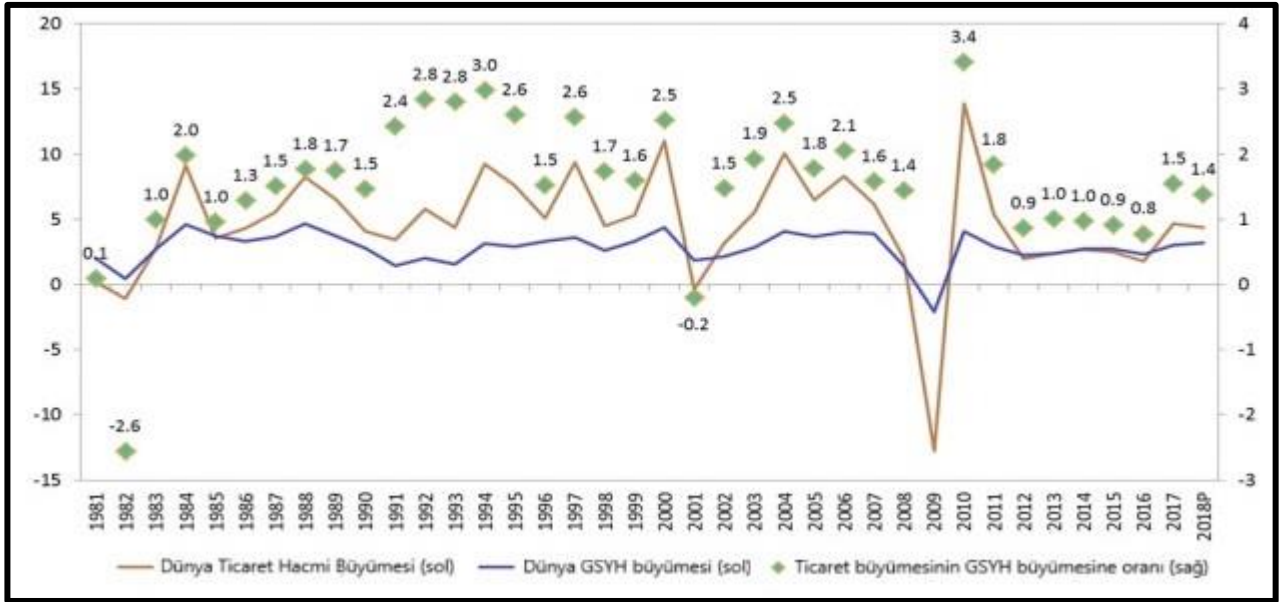
Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) küresel ticaretin görünümü konusunda yayımladığı raporda , ABD Doları esas alınarak yapılan hesaplamalarda 2017 yılında küresel ihracatın % 11 artarak 17,2 trilyon dolar olarak gerçekleştiği belirtilmektedir. 2017 yılında % 4,7 oranında büyüyen mal ticaretinin 2018 yılında da güçlü bir şekilde büyümeye devam edeceği açıklanmıştır. Küresel ticarete görülen bu büyümenin tek bir unsura bağlanması doğru olmamakla beraber, önemli katkının küresel yatırım harcamalarında gerçekleşen artış olduğu ifade edilmektedir. Yatırım harcamalarının artışının ticaretle bağlantılı olduğu gibi aynı zamanda emtia fiyatlarında artışa neden olduğu da kaydedilmektedir. DTÖ'nün yaptığı değerlendirmeler sonucunda, 2018 yılına ait beklentinin uluslar arası ticaretin işlem hacminin % 4,4 oranında büyümesinin beklendiği

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

belirlenmektedir. Ticarete bu büyümenin, piyasa döviz kuru üzerinden küresel gayri safi yurt içi hâsılanın (GSYİH) % 3,2 büyüme tahmini ile birlikte ele alınması gerektiği kaydedilmektedir. 2019 yılında ise uluslararası ticaretin biraz azalarak % 4'lük ılımlı bir büyümeye dönüşmesi beklenmektedir. Bununla birlikte 2008 ekonomik krizi sırasında görülen ortalama % 3'lük büyümenin üzerinde oluşması beklentisinin küresel ekonomi için sağlıklı ve olumlu bir gelişme olduğu ifade edilmektedir. Tarihsel olarak küresel ticaretin büyüme oranı ekonomik büyüme oranının "1,5" katı olmaktadır. Esasında 1990'lı yıllarda "ticaretin gelire göre elastikiyeti" olarak tanımlanan bu oran "iki" olarak hesaplanmaktaydı. Diğer bir ifade ile bu dönemde küresel ticaret, küresel büyüme oranının "iki" katı olmuştur. Daha sonra 2011 ile 2016 yılları arasında oran "bir"e geriledi. Küresel ticaret ve ekonomik büyüme aynı oranlarda gerçekleşti. Buna karşılık 2017 yılında ticaret ve büyüme arasındaki oran 1,5 olarak hesaplandı. 2018 yılında oranın biraz azalarak 1,4 seviyesinde oluşacağı ifade edilmektedir. Önemli krizlerin görülmemesi halinde küresel ticaretin önümüzdeki dönemde gelişeceği ve küresel büyümenin tekrar "iki" katına çıkacağı kaydedilmektedir. DTÖ'nün bu belirlemesi küresel ticarete olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir. Ticaret ile büyüme arasındaki elastikiyet Tablo 1'de gösterilmektedir.

Tablo 1: Ticaret ile büyüme arasındaki elastikiyet, (1981- 2018)



Küresel ticaretteki önemli iyileşmenin nedeni Asya ülkelerinin gerek ihracatta gerek ithalatta gösterdikleri etkinlikle açıklanmaktadır. Asya ülkeleri küresel ihracatta görülen % 4,5'lük büyümenin % 51'ini sağlarken ithalatta görülen %4,8'lik büyümenin % 60'sını oluşturmaktadır. Çin bir numaralı ihracatçı, ABD ise bir numaralı ithalatçıdır. Rapor bu olumlu beklentiye rağmen ticarete tırmandığı görülen gerginliklerin, ticari güveni ve yatırım kararlarını etkileyerek büyüme eğilimini rayından çıkarması olasılığına da yer vermektedir. Ticareti kısıtlamaya yönelik uygulamaların denetlenemeyecek bir boyuta ulaşması halinde bu olumluluğunun de baltalanacağı bunun da istihdama olumsuz etkisi olacağı kaydedilmektedir. Raporda risklerin artışı,

- Ülkelerin kısıtlayıcı ticaret politikalarına yönelmelerinin tüketiciler ve iş çevrelerinde yarattığı belirsizliklere ilave olarak gerginliklerin tırmanması ve ülkelerin misillemede bulunması,
- Merkez Bankalarının parasal kısıtlamalarının döviz kurları ve sermaye hareketlerini olumsuz etkilemesi,
- Boyutları henüz tam belirlenememekle birlikte jeopolitik gerginliklerin ve siber saldırıların hizmet sektöründe olumsuzluk yaratması olasılığı ile açıklanmaktadır.

Diğer taraftan, yapısal reformlar ve genişlemeci mali politikalar sonucu ekonomik büyümenin güçlenmesi halinde uluslararası ticaretin kısa sürede hız kazanacağı da kaydedilmektedir. Nitekim DTÖ'nün ticarete ilişkin olumlu tahminlerinin küresel GSYİH'nın son zamanlarda piyasa döviz kuru üzerinden yapılan hesaplarda küresel büyümenin oydaşma ile 2018 yılı için % 2,8 oranından %3,2'e yukarı doğru revize edilmesine dayandığı belirtilmektedir. Bu arada Çin ekonomisinde hedeflenen yeni dengeyi sağlamak amacıyla Çin Yönetiminin yüksek oranda ithalat içeren yatırımları azaltarak tüketime yönelmesinin, Çin'in ithalatında belirli bir daralmaya neden

olmasının beklendiği ifade edilmektedir. Bu da üç numaralı ithalatçı konumunda olan Çin'in ithalatının azalmasının küresel anlamda sonuçları olacağı kaydedilmektedir. Çin'de 2013 yılında büyümenin %55'i yatırımlar nedeniyle oluşurken bu oranın 2017 yılında %32 olarak gerçekleştiği belirtilmektedir. Ayrıca son zamanlarda küresel planda ticaretin serbestleşmesine yönelik adımlarının atılmamış olması da olumlu gelişmeleri sınırlandıran başka bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Raporda, emtia fiyatlarında görülen artışa da yer verilmektedir. ABD Dolarının değerinde meydana gelen değişikliklerin, emtia fiyatlarını etkilediği ancak bu dönem içinde Dolar kurunun büyük değişiklik göstermediği halde emtia fiyatlarında görülen % 7 artışa dikkat çekilmektedir.

Tablo 2: Temel emtia fiyatları, Ocak. 2014 - Şubat. 2018

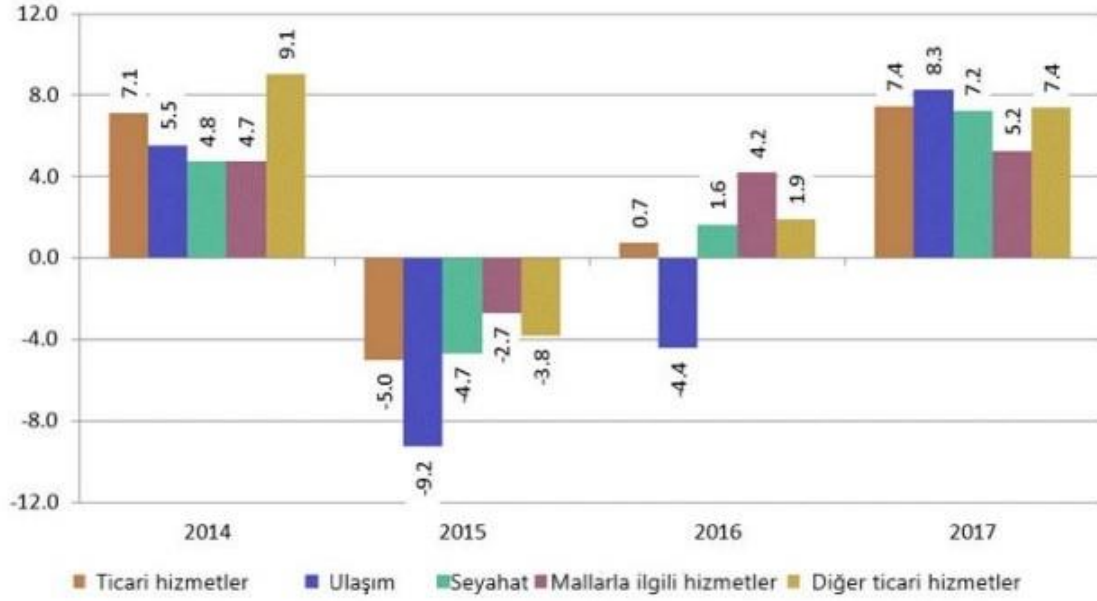
Indices, Ocak 2014=100



Raporda 2107 yılında ticaret hizmetlerinde de önemli bir artış görüldüğü kaydedilmektedir. 2015 ve 2016 yıllarında ticaret hizmetlerindeki düşüşün telafi edilerek bu alanda % 7 oranında bir artış sağlanmıştır. Bu artış içinde ulaştırma sektöründeki artış dikkat çekicidir.

KÜRESEL TİCARETTE 2018 YILI BEKLENTİLERİ

Tablo 3: Ticari hizmetler ihracatının değer olarak gelişmesi; 2014-2017
 % ABD Doları olarak değişim oranı



Türkiye bakımından küresel ticaretteki gelişmelerin yakından izlenmesi önemlidir. Uluslararası ticaret Türkiye'nin Gayri Safi Yurtiçi Hâsılası ile oranı % 24 olarak hesaplanmaktadır. Bu oran Türkiye'nin dış ticarete bağımlılık oranını da ortaya koymaktadır. Türkiye 2017 yılında % 10,2 artış sağlayarak 157 Milyar Dolar tutarındaki ihracatı gerçekleştirerek küresel ihracat içinde % 1,2'lik payı ile 22'nci sıradadır. Diğer taraftan 234 Milyar Dolar ithalatı ile küresel ithalatta % 1,6'sı oranındaki payı ile 15'nci sıradadır. Küresel ticarete görülen artış oranı bazı riskler barındırmakla beraber, ekonomik büyümesinde ihracatın etken rolü dikkate alındığında Türkiye bakımından olumlu olarak değerlendirmektedir.

Başlıca ihracatçı ve ithalatçılar 2017; AB 28 olarak alınmıştır.

\$bn and %

Sıra	İhracatçılar	Değer	Pay	Senelik % değişim	Sıra	İthalatçılar	Değer	Pay	Senelik % değişim
1	Çin	2263	16.2	7.9	1	Amerika Birleşik Devletleri	2409	16.9	7.1
2	Ekstra-AB(28) ihracı	2122	15.2	9.9	2	Ekstra-AB(28) ithali	2097	14.7	10.6
3	Amerika Birleşik Devletleri	1547	11.1	6.6	3	Çin	1842	12.9	16.0
4	Japonya	698	5.0	8.3	4	Japonya	672	4.7	10.6
5	Kore Cumhuriyeti	574	4.1	15.8	5	Hong Kong, Çin	590	4.1	7.8
6	Hong Kong, Çin	550	3.9	6.5	6	Akkonulan ithal mallar a	138	—	6.2
	Yurtiçi ihracat	18	—	-27.9		Kore Cumhuriyeti	478	3.4	17.8
	Re-exports	532	—	8.3					
7	Kanada	421	3.0	7.8	7	Hindistan	447	3.1	23.8
8	Meksika	409	2.9	9.5	8	Kanada	442	3.1	7.0
9	Singapur	373	2.7	10.4	9	Meksika	432	3.0	8.7
	Yurtiçi ihracat	188	—	15.9					
	Re-exports	185	—	5.4					
10	Birleşik Arap Emirlikleri	360	2.6	20.4	10	Singapur	328	2.3	12.3
11	Rusya Federasyonu	353	2.5	25.3		Akkonulan ithal mallar c	142	—	22.7
12	Taipei (Çin)	317	2.3	13.2	11	İsviçre b	269	1.9	-0.5
13	İsviçre b	300	2.1	-1.1	12	Birleşik Arap Emirlikleri a	268	1.9	-1.1
14	Hindistan	298	2.1	13.0	13	Taipei (Çin)	259	1.8	12.5
15	Tayland	237	1.7	9.9	14	Rusya Federasyonu	238	1.7	24.1
16	Avustralya	231	1.7	19.9	15	Türkiye	234	1.6	17.7
17	Suudi Arabistan Krallığı a	218	1.6	18.8	16	Avustralya a	229	1.6	16.6
18	Malezya	218	1.6	14.9	17	Tayland	223	1.6	14.7
19	Brezilya	218	1.6	17.5	18	Vietnam	212	1.5	21.0
20	Vietnam	214	1.5	21.4	19	Malezya	195	1.4	15.9
21	Endonezya	169	1.2	16.5	20	Brezilya	157	1.1	9.7
22	Türkiye	157	1.1	10.2	21	Endonezya	157	1.1	15.7
23	Norveç	102	0.7	14.0	22	Suudi Arabistan Krallığı a	131	0.9	-6.7
24	İran a	92	0.7	26.0	23	Güney Afrika a	101	0.7	10.6
25	Güney Afrika	89	0.6	18.4	24	Filipinler	98	0.7	10.1
26	Şili	68	0.5	12.7	25	Norveç	83	0.6	13.9
27	Katar a	67	0.5	17.5	26	İsrail	72	0.5	4.4
28	Filipinler	63	0.5	10.2	27	Arjantin	67	0.5	19.7
29	İsrail	61	0.4	1.1	28	Şili	65	0.5	10.8
30	Arjantin	58	0.4	0.9	29	Mısır	62	0.4	10.5
	Yukardakilerin toplamı e	12849	92.1	-	30	Pakistan	58	0.4	23.3
	Dünya (AB (28) içi hariç) e	13949	100.0	10.9		Yukardakilerin toplamı e	12914	90.7	-
						Dünya (AB (28) içi hariç) e	14243	100.0	10.9

a Sekretarya tahmini.

b Altın dahil.

c Singapur'un ithalatı; ithalat eksi reeksport olarak tanımlanmıştır.

d İthalat f.o.b olarak hesaplanmıştır..

e Önemli reeksport veya reeksport için ithalat dahil edilmiştir.

Kaynak: DTÖ ve UNCTAD

NOT : Dünya Ticaret Örgütü (WTO), 2018 ve 2019 yılları için dünya mal ticareti büyüme tahminlerini Nisan ayında yaptığı tahminlere göre aşağı yönlü revize etmiştir. **WTO, 2018 yılı için dünya ticaret hacmi büyüme tahminini yüzde 4.4'ten yüzde 3.9'a indirirken, 2019 beklentisini de yüzde 4.0'ten yüzde 3.7'ye düşürmüştür.** Tahminlerle birlikte yapılan açıklamada, Nisan ayından bu yana uygulamaya konan ticareti sınırlayıcı kararların doğrudan ekonomik etkilerinin şu ana kadar ılımlı olduğu, ancak yatırımharcamalarında azalma yoluyla ekonomi üzerinde etki gösterebilecekleri belirtilmiştir.

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

Son yıllarda dünyada yaşanan siyasi gelişmeler özellikle Ortadoğu'da yaşanan istikrarsızlık, savaş ve gerginlik ülkemizi siyasi olduğu kadar ekonomik anlamda da olumsuz olarak etkilemiştir. 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüştü, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Arsa piyasası, yapı malzemesi, araç gereç, dayanıklı tüketim ve iş

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

gücü piyasalarıyla olan bağlantıları nedeniyle gayrimenkul piyasası ve bu piyasanın önemli bir kısmını kapsayan konut, ülke ekonomisinin canlanması açısından da son derece önemlidir. 2015 yılı içerisinde inşaat sektörü büyüme oranı ile gayri safi yurt içi hâsıla (GSYİH) büyüme oranları karşılaştırıldığında, 2015 yılı içerisinde inşaat sektörü büyüme hızının GSYİH büyüme hızının altında kaldığı gözlemlenmiştir.

TÜİK tarafından yayınlanan güven endeksleri 0-200 aralığında değer alabilmekte, endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması ise kötümserliğini göstermektedir. Tüketici güven endeksi verilerinde 2015 Ocak-Kasım arasında %14 oranında; artış inşaat sektörü güven endeksinde ise %4 oranında bir azalış tespit edilmiştir.

2016 yılındaki konut kredi hacim beklentileri değerlendirildiğinde ise, Amerika Merkez Bankası (Fed)'nin faiz artış sinyali vermesi ile oluşabilecek zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağılılığı göz önüne alındığında, Türkiye ekonomisinin de diğer Kırılgan 5'li ülke ekonomileri gibi olumsuz etkilenmesi kaçınılmaz görülmektedir. Buna bağlı olarak 2016 yılının ilk çeyreğinde sektörün durağan geçeceğini, kredi artış hızının görece olarak yavaşlayacağını ve beklentilerinin 2016'nın ilk çeyreğinde 3 Milyar TL'lik kredi artışının oluşabileceği" şeklindeki görüşlerinin öne çıktığını söylemek gerekir. Ancak son dönemde yapılan ve faiz indirimi ve beklentilerin bu yönde olması Konut Kredisi faiz oranlarının düşmesi yönünde beklenti oluşturmıştır.

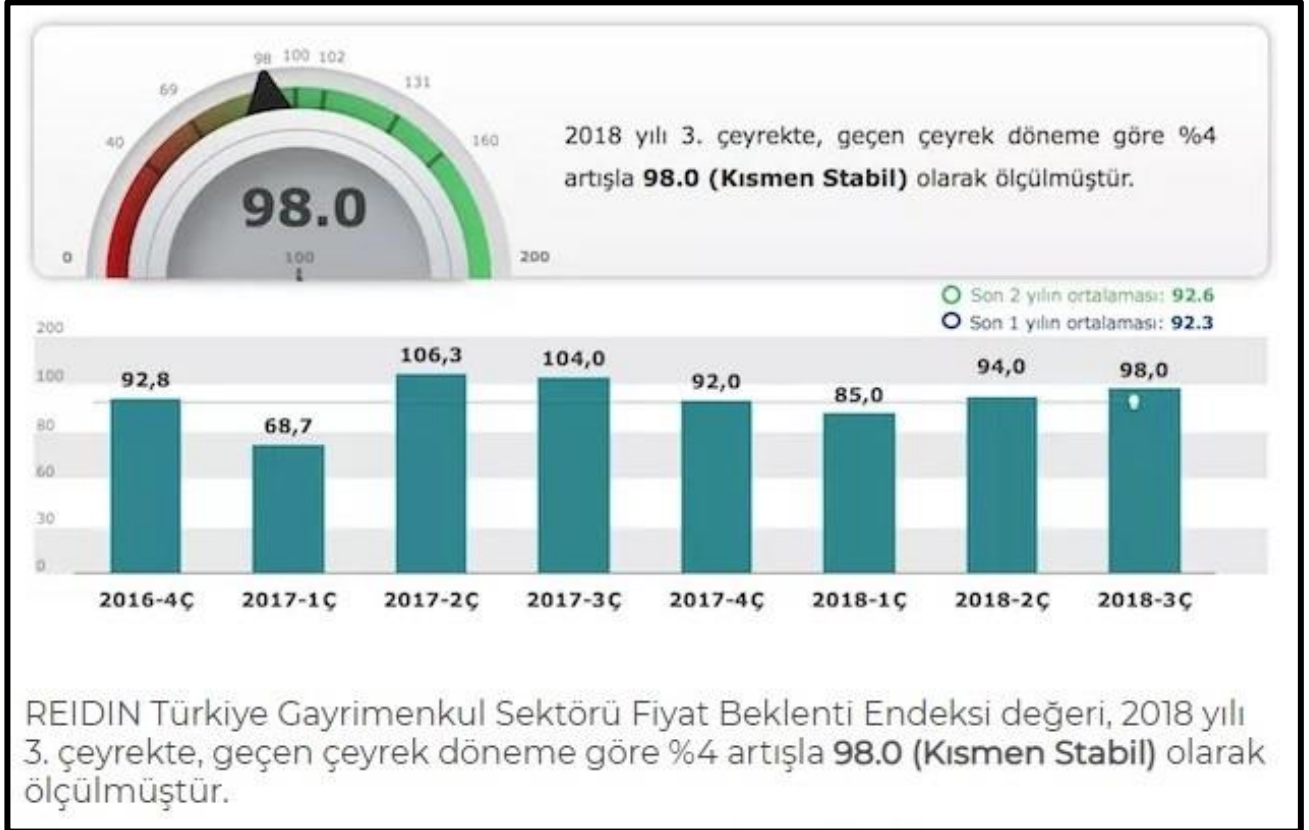
2005-2015 arasındaki süreç incelendiğinde BIST 100 Endeksinde risk getiri beklentisi yüksek olduğundan yıllar itibari ile getirideki değişkenliğin yüksek olduğu görülmektedir. Benzer durum Amerikan Doları ve Euro'da da karşımıza çıkmaktadır. Son dönemlerin popüler yatırım aracı Altın'da ise 2012 ve 2013 yılında kayıplar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faiz oranlarının 2000'li yıllarda Türkiye'deki ekonomik gelişmeler paralelinde faizlerin düşmesine bağlı olarak yatırımcılarına her yıl bir önceki yıla oranla daha düşük getiri sağladığı kaydedilmiştir. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Konut fiyatlarındaki artışlar incelendiğinde son 4 yıllık dönemde enflasyon oranının iki katı oranında bir artışın sağlandığı görülmektedir, özellikle 2014 Kasım 2015 Kasım döneminde ise konut fiyatlarındaki artışı enflasyonun iki katından da fazla oranda artış gösterdiğini söylemek mümkündür.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK), 2018 yılı Aralık ayı konut satışı verileri ile ilgili yaptığı açıklamada; verilere göre 2018 yılı genel satışları bir önceki yıla oranla yüzde 2,4 azalırken, yabancı yatırımcıya konut satışları yüzde 78,4 oranında artış göstermiştir. Konuyla ilgili YAPILAN değerlendirmelerde İnşaat firma yetkilileri, 2018 yılda yakalanılan ivmenin 2019 yılında katlanarak devam edeceği beklentisi içindedir.

2018 Yılı Güven Endeksi ve Fiyat Beklenti Endeksi 3.Çeyrek Dönem sonuçları ; Güven Endeksi ;



Fiyat Endeksi ;



IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- *Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- *Tesisin faal olması.
- *Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması.
- *Tesisin üretim teknolojisinin yeni olması.
- *Yapıların bakımlı ve iyi malzeme kalitesine sahip olması.
- *Ana yola yakın konumda bulunması.
- *Tarımsal alanlara(hammadde) yakın olması.
- *Yurt dışına ihracat yapan bir kaç firmadan biri olması.
- *Yüksek kalite ve hijyende üretim yapması.
- *Aliağa ve Çandarlı limanlarına yakın konumda olması.

- Olumsuz Etkenler

- *Bölgede trafiğin yoğun olması.

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu, İzmir İli, Menemen İlçesi, Türkelli Mahallesi, Kahvecivari Mevkii, 3470 parsel sayılı, 14.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde " İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel, topoğrafik olarak düz arazi yapısındadır. Değerleme konusu taşınmazda mevcut yapılar 1/A, 2/A, 2/C, 3/A ve 3/B yapı cinsinde inşa edilmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 5474 m² kapalı alan, mahallinde yapılan ölçüme göre ise 6.474 m² kapalı alana sahip olup, on iki farklı yapıdan meydana gelmektedir. Taşınmaz kurutulmuş sebze ve meyve imalat ve ihracatı yapan fabrika, idari bina ve soğuk hava deposu olmak üzere 3 ana bölümden oluşmaktadır. Tesisin üretim binası 2005 yılında, soğuk hava depo bölümü 2010 yılında faaliyete geçmiştir. Hali hazırda çalışır ve bakımlı durumda ve faaliyetlerini sürdürmekte olup ISO belgelidir. Taşınmazın iç mekanı ve yapılarla ilgili detaylı bilgi III.7. maddede anlatılmıştır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, denize olan mesafesi, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 3470 parsel, 14.000m² yüzölçümlü arsa içinde "İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina , Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" nitelikli taşınmazdır. Menemen Belediyesi İmar Müdürlüğünden 28.03.2019 tarihinde alınan bilgiye göre

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

3470 nolu parsel 1/1.000 ölçekli Menemen Türkelli Uygulama İmar Planı kapsamında E: 0,60, hmax : 6,50 m, ön bahçe 10 m, yan bahçe 5 m, arka bahçe h/2 yapılaşma koşullarıyla Sanayi Alanında kalmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde arsa değer tespitinde Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, bina değerlemesinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Her iki yaklaşıma göre elde edilen değerlerin toplamı taşınmazın yasal değer takdiridir.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı", ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli göz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemi olmasından dolayı " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ile " Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" birlikte kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " ile "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı kullanılarak "hesaplanmıştır. Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı", binanın yeniden inşa edilmesine konu olması nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır.

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede; rapora konu taşınmaz, " İçinde Tek Katlı Betonarme Prefabrik Fabrika, İdari Bina, Soğuk Hava Deposu ve Sundurması Olan Arsa" niteliğinde olup, boş parsel olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu parselin düzenli nakit akışı olmadığından Nakit/ Gelir Akımları Analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz için bina değerlerinin belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Analizi yapılmıştır.

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumu, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde Türkelli Mahallesinde son bir yılda; arsa - sanayi arsası niteliğindeki taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında 450 TL/m² - 650,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevredenbenzer nitelikte emsallere yer verilmiştir.

Bölgede imarlı " arsa" nitelikli taşınmazların m² birim fiyatları ana yola olan mesafelerine göre 450,-TL/m² ile 650 TL/m² aralığında değişim göstermektedir.

Bundan hareketle taşınmazın büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halinde adil piyasa değeri için m² birim fiyatının 500-TL/m² olarak alınması uygun bulunarak toplam arsa yasal değeri ~ 7.000.000-TL takdir edilmiştir.

Buna Göre ;

Arsa Değeri = 14.000m² * 500,-TL/m² = ~ 7.000.000TL olmaktadır.

Satılık Gayrimenkuller;

● **Güney Emlak (Tel - 0 554 3471461)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, E:0,40 sanayi imarlı 4500 m2 yüz ölçümlü arsa pazarlıklı olarak 2.920.000 TL den satılıktır.(M2 Birim Fiyatı : 648,-TL/m2)

●**Bircan Onar Garimenkul(Tel : 0532 3532904)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, E: 0,60 sanayi imarlı 62.000 m2 yüz ölçümlü , Çanakkale yoluna 2. parsel konumunda arsa 36.000.000 TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 580,-TL/m2)

●**Sahibinden (Tel : 0 532 3931352)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E: 0,50, sanayi imarlı Çanakkale asfaltına 55 m cephesi olan arsa pazarlıklı olarak 2.700.000 TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı :729,-TL/m2 x 0,85= 615,-TL/m2) Emsal taşınmaz konum olarak % 15 yüksek şerefiyedir.

● **Sahibinden (Tel : 0 532 2721715)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak daha içeride ana yola 1 km mesafede 5.550 m2 yüz ölçümlü %40 sanayi imarlı arsa pazarlıklı olarak 2.150.000 TL den satılıktır.(M2 Birim Fiyatı : 387,-TL/m2 x 1,40 = 580,-TL/m2) Emsal taşınmaz onum olarak % 50 düşük şerefiyedir.

● **Sahibinden (Tel : 0535 8430213)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ana yola cephesi tarla nitelikli % 5 imara sahip 4980 m2 yüz ölçümlü taşınmaz pazarlıklı olarak 3.000.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 602,-TL/m2)

●**Sahibinden (Tel : 0 534 4969450)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 10.700 m2 yüz ölçümlü % 40 sanayi imarlı tarımsal depo yapmaya elverişli ana yla 1 km içeride konumlu arsa pazarlıklı olarak 3.750.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 350,-TL/m2x 1,50 = 525,-TL/m2)Emsal taşınmaz konum ve emsal oranı olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre % 50 düşük şerefiyedir.

●**Sahibinden (Tel : 0 539 2539726)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 12.000m2 yüz ölçümlü depo- antrepo imarlı, ana yola 1,5 km, tarımsal sanayi imarlı tarla nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 4.200.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı 350,-TL/m2 x 1,50 =525,-TL/m2) Emsal taşınmaz konum ve imar niteliği olarak %50 düşük şerefiyedir.

●**Efsane Emlak (Tel : 0 533 9236141)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak daha iç kısımda konumlu 8370 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli % 50 tarımsal depo imarlı taşınmaz pazarlıklı olarak 3.750.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 448,-TL/m2 x 1,40 = 627,-TL/m2)

●**Sahibinden (Tel : 0 505 5467556)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çanakkale asfaltına cephesi tarla nitelikli 5587 m2 yüz ölçümlü taşınmazın 1399 m2 lik bölümü pazarlıklı olarak 800.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 571,-TL/m2 x 1,60 x 0,70=640,-TL/m2)

●**Sahibinden (Tel : 0 535 7692985)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 5000 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli % 5 imarlı taşınmaz 2.500.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 500,-TL/m2)

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın arsa birim satış değeri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller aynı imar şartlarına sahip sanayi imarlı arsalar ve terkleri henüz yapılmamış ancak imarı bulunan tarla nitelikli taşınmazlar içinden alınmıştır. Bina değeri ise Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile % 10 amortisman (Yıpranma Payı) düşülerek hesaplanmış ve her iki değer toplamı neticesinde taşınmazın yasal değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın arsa m2 birim fiyatının Piyasa Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemine göre 500,-TL/m2 olarak alınması uygun bulunmuştur. Buna göre ;
Arsa Değeri ; 14.000 m2 * 500,-TL/m2 = 7.000.000,-TL olmaktadır. Taşınmazın bina maliyeti ise aşağıda belirtilen maliyet analizi tablosu ile anlatılmıştır.

MALİYET ANALİZ TABLOSU ;

MALİYET ANALİZİ							
ARSA	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)				
3470 PARSEL	14000	500	7000000				
BİNALAR	MEVCUT ALAN (m2)	PROJE ALANI (m2)	YAPI SINIFI	BİRİM DEĞER (TL/m2)	YAPI DEĞERİ (TL/m2)	AMORTİSMAN OR. (%90)	NET DEĞER (TL)
İdari Bina	870	870	3/B	1210	1,052,700.00 ₺	0.9	947,430.00 ₺
Fabrika Binası	3429	3429	3/B	1210	4,149,090.00 ₺	0.9	3,734,181.00 ₺
Soğuk Hava Deposu	1050	1050	3/B	1210	1,270,500.00 ₺	0.9	1,143,450.00 ₺
Güvenlik & Mescit	48	48	3/A	980	47,040.00 ₺	0.9	42,336.00 ₺
Trafo	77	77	3/A	980	75,460.00 ₺	0.9	67,914.00 ₺
Sundurma Fabrika	430	430	2/A	450	193,500.00 ₺	0.9	174,150.00 ₺
Sundurma Garaj	100	100	1/A	185	18,500.00 ₺	0.9	16,650.00 ₺
Hasat Deposu	350	0	2/C	710	248,500.00 ₺	0.9	223,650.00 ₺
Soğuk Hava Deposu	350	0	2/C	710	248,500.00 ₺	0.9	223,650.00 ₺
Atölye	50	0	2/C	710	35,500.00 ₺	0.9	31,950.00 ₺
Ziraat Odası	240	0	2/C	710	170,400.00 ₺	0.9	153,360.00 ₺
Aritma tesisi	10	10	3/A	980	9,800.00 ₺	0.9	8,820.00 ₺
Saha Betonu	3000			50	150,000.00 ₺	0.9	135,000.00 ₺
TOPLAM ALAN	10,004	6,014			TOPLAM BİNA YASAL DEĞER		6,134,931.00 ₺
					TOPLAM BİNA MEVCUT DURUM DEĞERİ		6,902,541.00 ₺
					ARSA DEĞERİ DAHİL NİHAİ YASAL DEĞER		7.000.000,-TL + ~ 6.135.000,TL = 13.135.000,TL
					ARSA DEĞERİ DAHİL NİHAİ MEVCUT DURUM DEĞERİ		7.000.000,TL + ~ 6.905.000,TL = 13.905.000,TL

Buna göre,

Toplam Yasal Değer = Arsa Değeri+ Bina Değeri = 7.000.000,-TL + 6.135.000,-TL = 13.135.000,-TL olarak belirlenmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz /taşınmazlar kira getiren gayrimenkul olmadığından ise Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Menemen Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı İzmir İli, Menemen İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde ise Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2 adet ipotek tesisinin mevcut olduğu tespit edilmiştir. İpotek detayları tapu kayıtları&takyidat bölümünde anlatılmıştır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Bölgede yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın niteliğinde mülk sayısının çok fazla olmadığı tespit edilmiş olup, taşınmazın fabrika niteliğinde olması nedeniyle proje değer analizi yapılmamıştır.

IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; 1/1.000 ölçekli Menemen Uygulama İmar Planında belirtildiği gibi Sanayi Alanı fonksiyonlu kullanımıdır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parselin mülkiyeti A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan arsa m2 değeri ile Maliyet Oluşumları Yaklaşımına göre bulunan bina değeri toplam yasal değer olarak takdir edilmiştir. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " ile "Maliyet Oluşumları Yaklaşımları" birlikte kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İzmir ili, Menemen ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 22.03.2019 tarih ve saat 09.57itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek 2 adet ipoteğin bulunduğu tespit edilmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın "**SATILABİLİR**" nitelikte olduğu anlaşılmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek tesis edilmiş olması nedeniyle alınabilir nitelikte olmadığı kanısına varılmıştır. İpoteklerin kaldırılması halinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelik kazanacaktır.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin 21.03.2019 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkullerle ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile ;

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin ;

13.135.000,-TL (Onüçmilyonyüzotuzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.135.000,-TL / 5,6470,- USD (*) = 2.326.013 ,-USD)
 (13.135.000,-TL / 6,3397,- EUR(*) = 2.071.864,-EUR)

KDV Hariç Toplam Mevcut Durum Değeri İçin;

(13.905.000,-TL / 5,6470 USD (*) = 2.462.369,-USD)
 (13.905.000,-TL / 6,3397,-EUR(*) = 2.193.321,-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

15.499.300,-TL (OnbeşmilyondörtüyüzdoksandokuzbinüçyüzTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(15.499.300,-TL / 5,6470,-USD (*) = 2.744.696,-USD)
 (15.499.300,-TL / 6,3397,- EUR (*) = 2.444.800,-EUR)

KDV Dahil Mevcut Durum Değeri Olarak ;

16.407.900,-TL (Onaltımilyondörtüyüzyedibindokuzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(16.407.900,-TL / 5,6470,-USD (*) = 2.905.595,-USD)
 (16.407.900,-TL / 6,3397,- EUR (*) = 2.588.119,-EUR)

(*) Raporun hazırlanma tarihi olan 29.03.2019 tarihi itibarıyla son gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD =5,6470, 1 EUR = 6,3397TL'dir.

Taşınmaz için yasal kdv hariç durum değeri takdir edilmiş olup mevcut durum değeri ve kdv dahil değerler bilgi amaçlı belirtilmiştir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Nihal POLAT

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

VII.RAPOR EKLERİ :

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
- 6- Fotoğraflar

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;**SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;****DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI VE SOYADI: NİHAL POLAT

GSM: 0542 245 53 98

İKAMET ADRESİ: Yiğitler Mahallesi, 341 Sokak, Özgezer Apart. , No: 22/ 3Şirinyer
Buca/İZMİR

E-MAIL: nihalcursu98@hotmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: İSTANBUL/ 25.08.1969

T.C. KİMLİK NO: 30809211666

EĞİTİM:

- 1986 –1991 D.E.Ü. İ.İ.B.F. Maliye Bölümü -Lisans
- 1984 – 1986 Manyas Lisesi

İŞ DENEYİMİ :

- 2014 - Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
- 2010 -2014 Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- -Kontrolör
-
- 2010- 2009 Şekerbank T.A.Ş.
-Bireysel Portföy Yönetmeni- Müdür Yardımcısı
- 1993-2009 Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.
- Özel Bankacılık Müşteri İlişkileri Yön. - Müdür Yardımcısı

SPK LİSANS DURUMU :

-SPK Lisans No :402391

CALISMA SEKLİ:

-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı -Kadrolu

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI - SOYADI: Ayhan DÜZGÜN

İKAMET ADRESİ: 864 Sok No:3/26 Akpınar/ANKARA

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER:

TELEFON NO: 0 542 425 31 25

E-MAİL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Tokat – 17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120



EĞİTİM BİLGİLERİ:

1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi

- Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü-Yüksek Lisans

1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi

- Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü

1977 – 1980 Niksar Lisesi

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme
Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.

1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ.
Ekspertiz-İstihbarat-Proje Kredileri Değerlendirilmesi İstihbarat Proje
Müdürlüğünde Mühendis,Baş Mühendis,Müdür Yardımcısı

ÇALIŞMA ŞEKLİ:

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı.

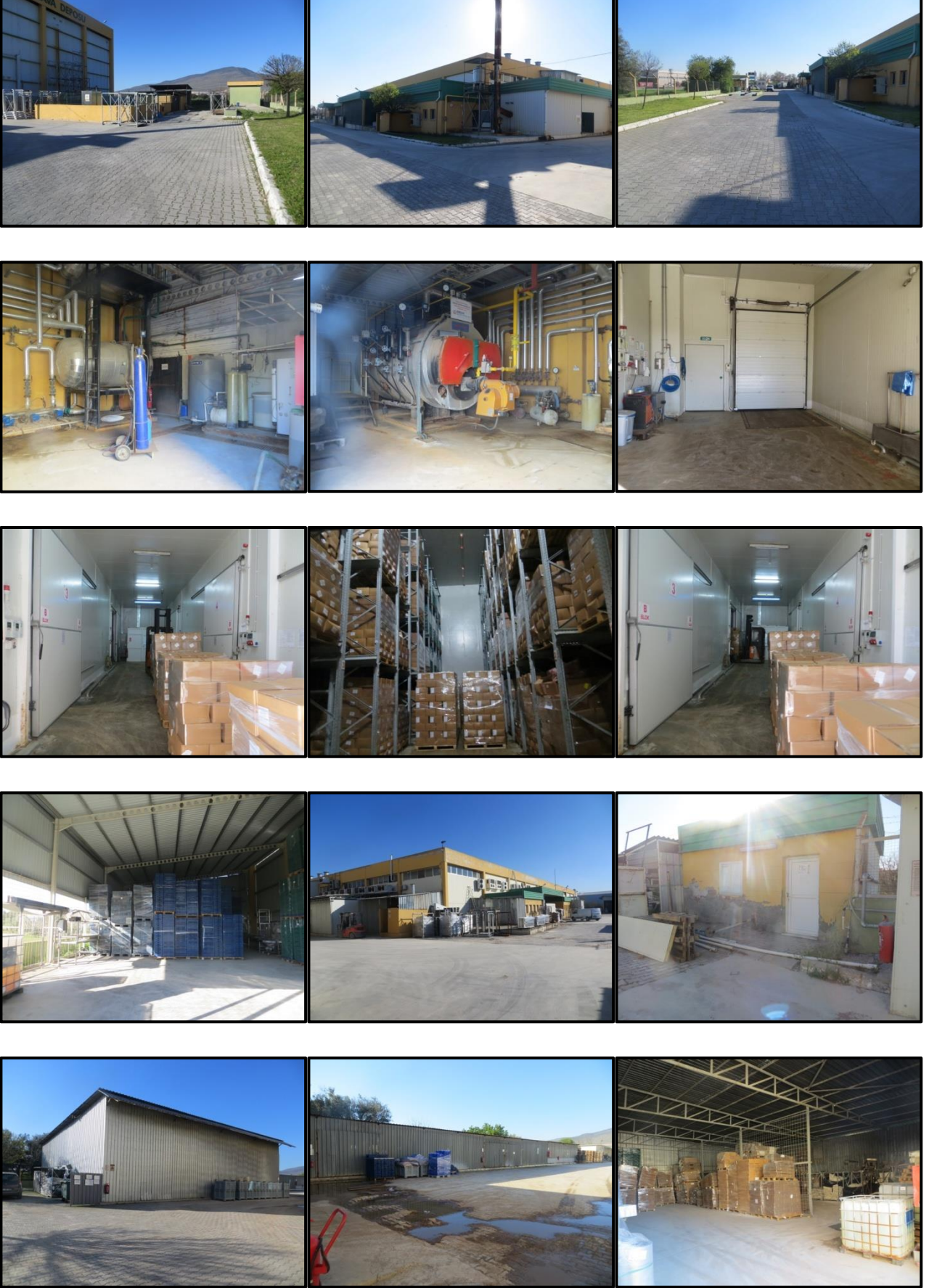
FOTOĞRAFLAR;





DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Tarih: 22/03/2019 09:57

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
020819080128	20190322-1925-F00375	8012
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	14643693	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	İZMİR/MENEMEN	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Menemen TM	
Mahalle / Köy Adı:	TÜRKELLİ K	
Mevkii:	KAHVECİVARİ	
Cilt / Sayfa	43/4180	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

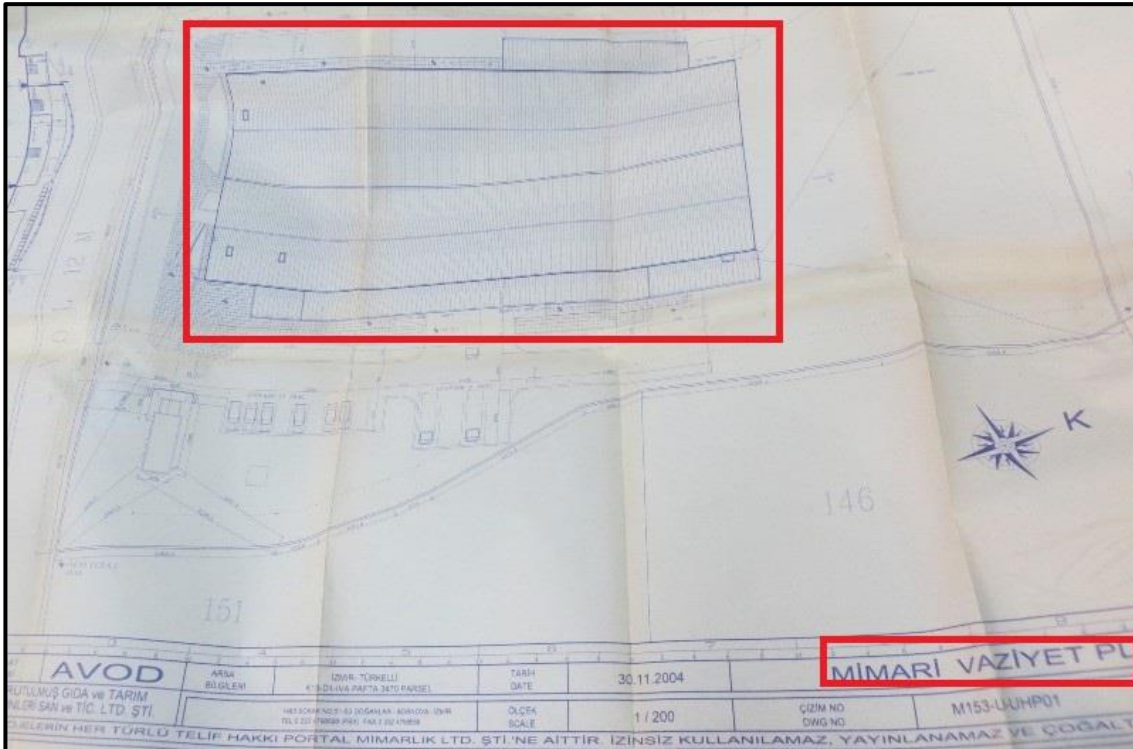
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
34333146	(SN:4761471) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:0010520027	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Menemen TM Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi Yev: 8979 Tarih: 15/12/2005	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
2,500,000.00 USD	%14 yıllık-sabit	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Menemen TM İpotek Tesisi Yev: 9054 Tarih: 01/08/2014	
1,000,000.00 TL	%32 yıllık-sabit	1/1	F.B.K.	Var	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Menemen TM İpotek Tesisi Yev: 9060 Tarih: 01/08/2014	

1 / 1

VAZİYET PLANI ;



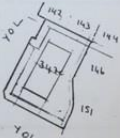
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

RESMİ BELGELER ;

T. C.		MÜHÜRAT SAHİBİ : ANADOLU Kurumları Gıda ve Turizm	
TÜRKELİ BELEDİYESİ		Bünyeli San. Ticaret Şti. Nazım TOĞRAOĞLU	
FEN İŞLERİ AMİRLİĞİ		11483 Sokak No:51/53 Döğarlar/Bonova - Izmir	
Sayı :			
Tarih : 24.11.2004			

Not: İmar hattı ve yönetmelik Esaslarına Uygun Kaydı ile Yeni İnşaat yapılabılır. 408 Sayılı Yarı Denetimi Kanununa tabiidir.



40 X 88 = 12320 m²

Gsn: 02.111 / 12ay İMAR DURUMUNU BELİRLEN

CİZEN/Mustafa KOLBAZ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN			
İlçe (Muhafesi)		Mahallesi	İnş. nizam ve nispeti
PAFTA	ADA	PARSEL	
Kadastrosu	K18-d1-Ba	-	3420
İmar	Nazım İmar 29L-111b	29L-111b	
Planı Onay Tarihi:			20.08.2004

Kat adı	Sıra no Alan Ertel
Kat adedi	2 kat
Bina yüksekliği	6.50 mt.
Bina derinliği	Havalandırma
Ön bahçe mesafe	10 mt.
Komşu mesafeler	9 mt
Arka bahçe mesafe	6/2
Alanı (M ²)	14.000 m ²

1. Bu imar durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmiştir.
 2. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmes.

ONAY : 1 - 1

EK: 2A

İşin İşyeri: Menemen Köyü/Mah: Türkelli		Menemen Şaltığı Kadastro Mülkiyetliği				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>No.</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>501321</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>732</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>286</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>732</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>731</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>738</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>738</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>732</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>770</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>761</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>663</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>661</td> <td>14</td> </tr> </table>				No.	Y	X	m	cm	m	1	501321	93	2	732	37	3	286	93	4	732	98	5	731	86	6	738	13	7	738	15	8	732	50	9	770	83	10	761	56	11	663	70	12	661	14
No.	Y	X																																																	
m	cm	m																																																	
1	501321	93																																																	
2	732	37																																																	
3	286	93																																																	
4	732	98																																																	
5	731	86																																																	
6	738	13																																																	
7	738	15																																																	
8	732	50																																																	
9	770	83																																																	
10	761	56																																																	
11	663	70																																																	
12	661	14																																																	
Plan No: - Pafta No: - Ada No: - Parşel No: - Yüzölçümü: - Tapu: - Alım: - 3470 m ²		APLIKASYON KROKİSİ				Aplikasyonun Tarihi: 23.10.2024 Mutemet Alınan Tarihi: 532-738-93-98-731-86-738-13-738-15-732-50-770-83-761-56-663-70-661-14																																													
Polygon <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>No.</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>501565</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>783</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>823</td> <td>41</td> </tr> </table>		No.	Y	X	m	cm	m	1	501565	93	2	783	35	3	823	41	Polygon <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>No.</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> <tr> <th>m</th> <th>cm</th> <th>m</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>501301</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>707</td> <td>07</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>933</td> <td>65</td> </tr> </table>		No.	Y	X	m	cm	m	1	501301	84	2	707	07	3	933	65	Koy Nükteler Kuvvetli Aplikasyon Ölçütleri D.N. B.N. Aç. Mesafe																	
No.	Y	X																																																	
m	cm	m																																																	
1	501565	93																																																	
2	783	35																																																	
3	823	41																																																	
No.	Y	X																																																	
m	cm	m																																																	
1	501301	84																																																	
2	707	07																																																	
3	933	65																																																	

Ölçü huzurunda yapılmıştır.
 Ölçü: 3470 m²
 Ölçü: 3470 m²
 Ölçü: 3470 m²

Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunmuştur
İşyeri: Menemen	Kad.:	Kont. Me.:	Kad. Mülkiyeti
İşyeri: Menemen	Kad.:	Kont. Muh.:	Kad. Mülkiyeti
İşyeri: Menemen	Kad.:	Kont. Me.:	Kad. Mülkiyeti
İşyeri: Menemen	Kad.:	Kont. Muh.:	Kad. Mülkiyeti

KADASTRO									
Gözen Yeri					Gözen Yeri			Yükümlü	
Konak Sayfa No	Pafsa No	Ada No	Parcel No	Mevki	Gözen Sayfa No	Ha	m ²	da	g
1480	214 3 140	-	31470			1	14565	10	0

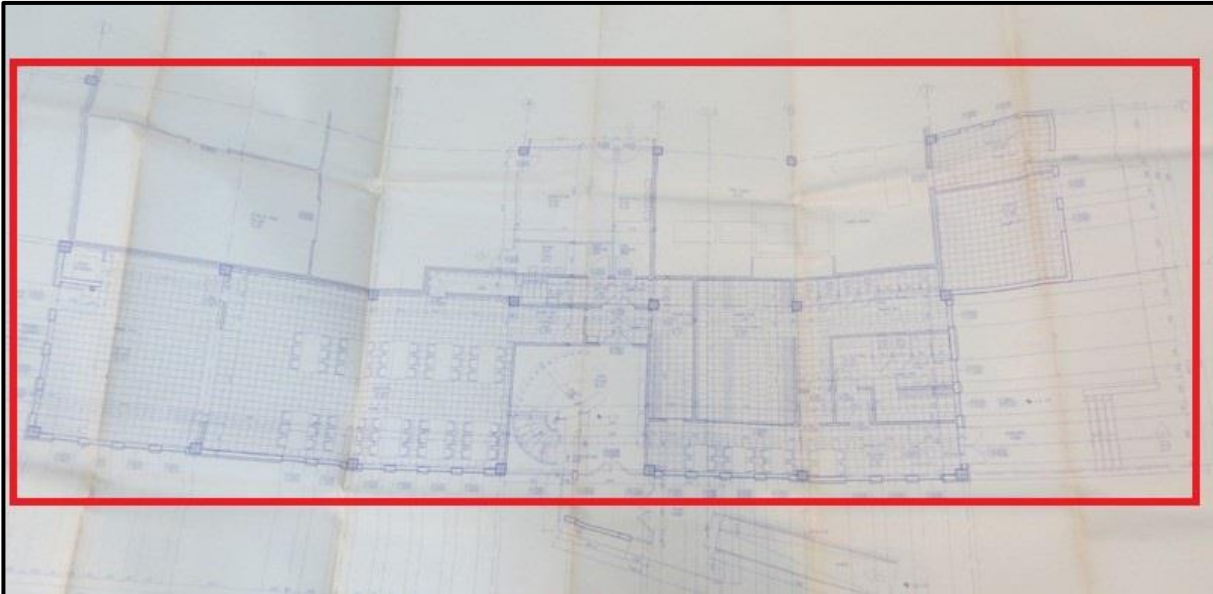
Kesilen Harca	
Tarih	28.10.2004
No.	224

22

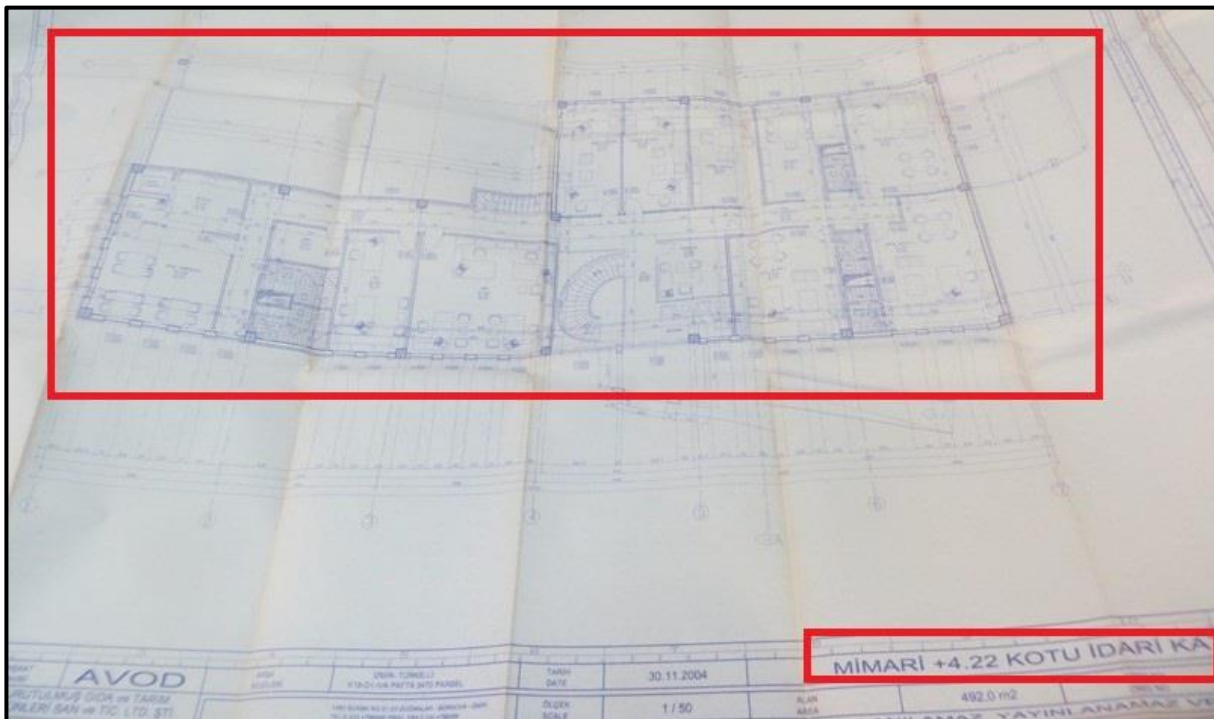
Kadastro Pafasına Uygundur.	
Gözen	Kontrol Eden
Tetkik	Kont. Muh. Memuru
İmza	Kadastro Müdürü
Adi ve Soyadı	Mehmet TOSUN
Tarih	28.10.2004
İmza	[Signature]

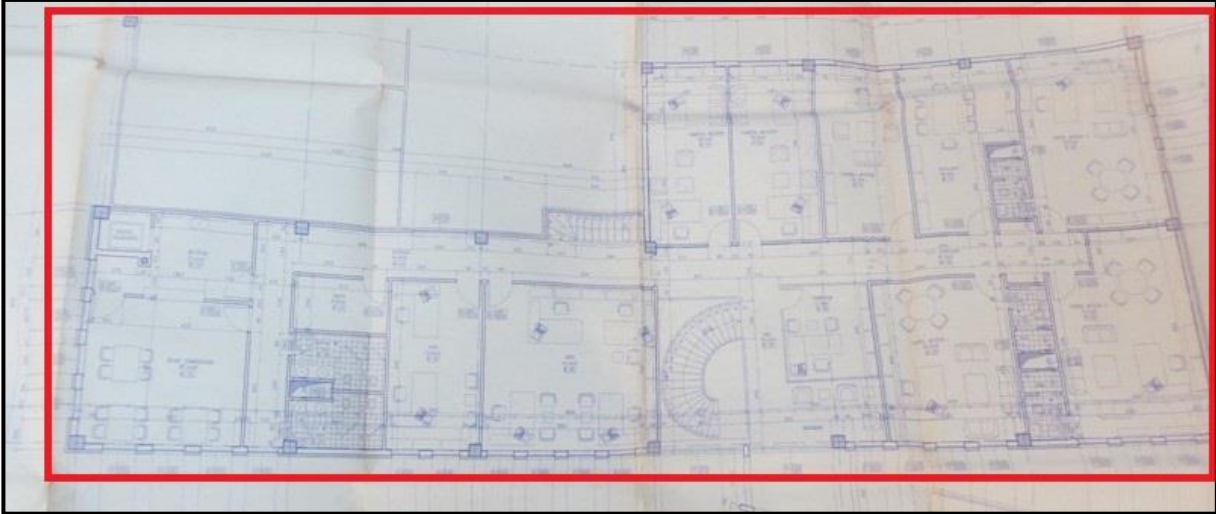
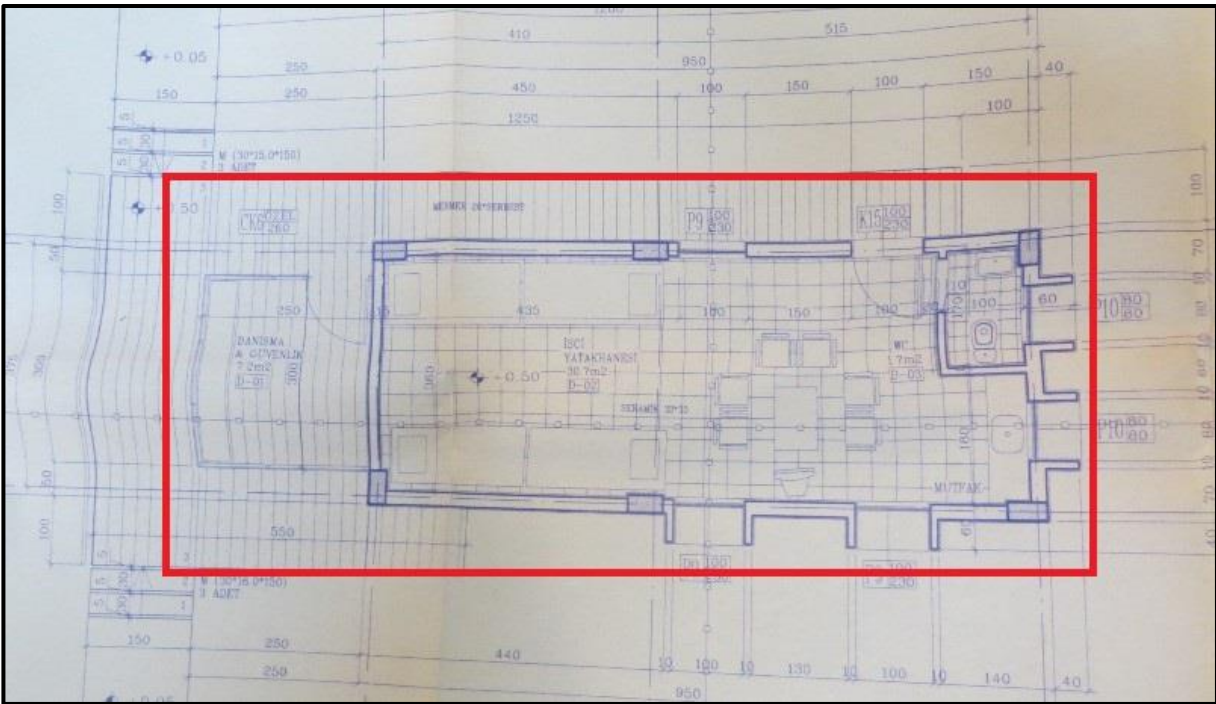
[illegible]

İDARİ BİNA ZEMİN KAT ;

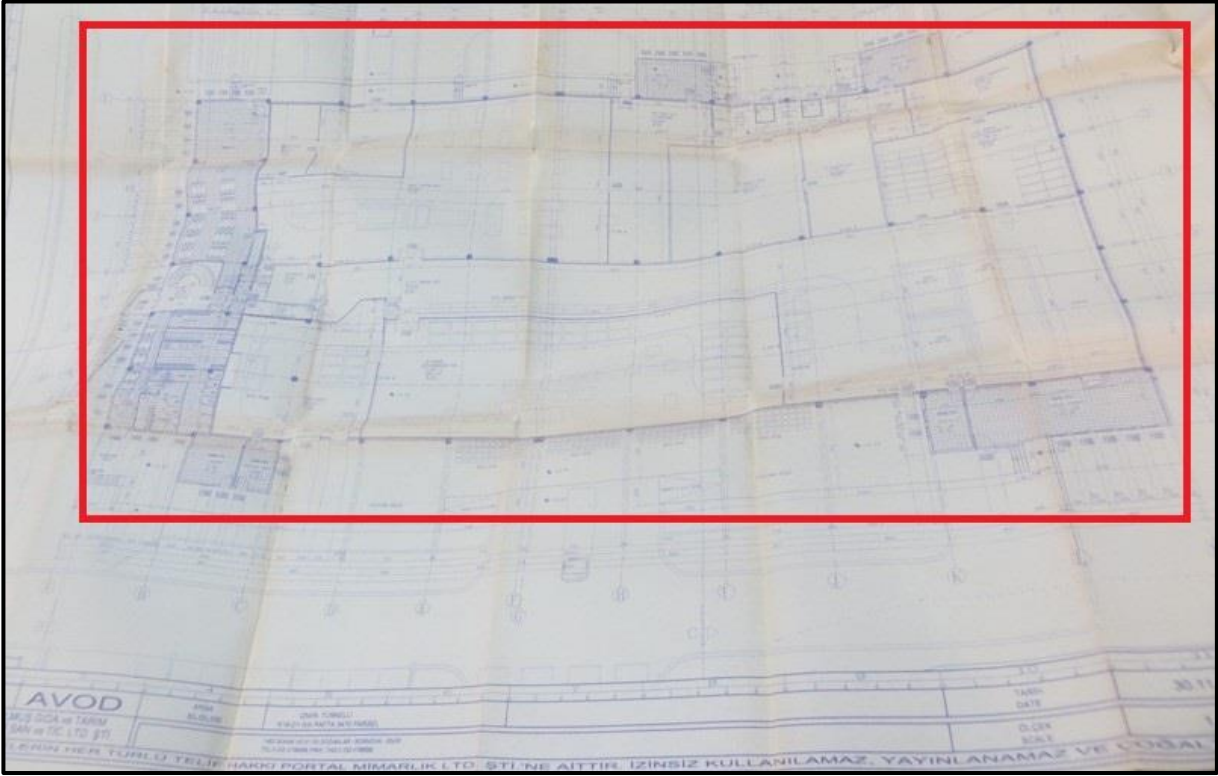


DARI BINA 1. KAT ;

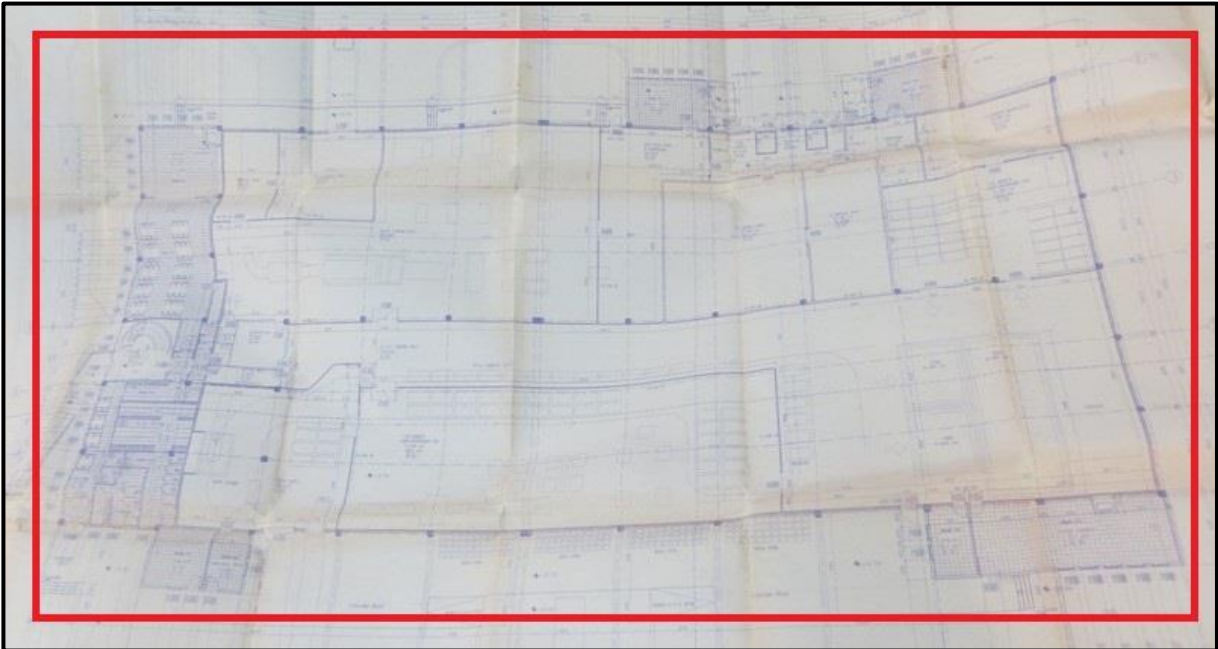


İDARİ BİNA 1. KAT PLANI ;**GÜVENLİK KULÜBESİ VE MESCİT;**

FABRİKA BİNASI ;



FABRİKA BİNASI ;



YAPI RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ ;

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 2004 18				
1. Belgayı Veren Kurum Baladige	2. Ruhsatın Veriliş Amacı ☒ Yeni Yapı ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	3. Ruhsatın Onay Tarihi 31.12.2004	4. Ruhsat No 18			
5. Pafta No.	6. Ada No.	7. Parsel No. 3470				
8. İmar Planı Onay Tarihi .../20...	9. Parselasyon Planı Onay Tarihi 27.10.2004	10. İmar Durumu Tarihi ve No 2.11.2004				
11. Parselin Kullanma Amacı ve Alanı (m2) Fabrika + Depo	12. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Marmaris	13. Tapu Tescil belgesi Tarihi ve No 27.10.2004				
14. Zemin Etüdü Onay Tarihi .../2004	15. CED Raporu Onay Tarihi .../20...	16. Planlanan İnşaat Başlama Tarihi 31.12.2004	17. Planlanan İnşaat Bitirme Tarihi 30.11.2009			
18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi 30.11.2009						
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
19. Adı Soyadı, Unvanı AYDIN KURUMSAL GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ LTD. STİ	24. Adı Soyadı, Unvanı	25. Hukuki Durumu	34. Adı Soyadı, Unvanı			
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi BOĞAZDAĞ	26. Kurum sicil No.	27. Bağlı Olduğu Vergi D.	35. Oda Sicil No.			
21. Vergi Dairesi Sicil No. 0010398379	29. Sigorta Sicil No.	30. Sigorta Sicil No.	36. Büro Tescil No.			
22. Adres 1483 sok. No: 51-53 Doğanlar/Boğazdağ	23. İmza	31. Mühür	37. Oda Belge No.			
28. Vergi Dairesi sicil No.	32. Adres	33. İmza	38. Sigorta Sicil No.			
39. Sigorta Sicil No.	40. Adres	41. İmza	36. Sadeleşme Tarihi ve No.			
42. Yapının Üstlerinin Kullanma Amacı Fabrika + Depo + Bina	43. Üstü Sayısı 1	44. Yüzölçümü (m2) 4299 m2	45. Benzer Yapı Sayısı 1			
46. Toplam Yapı Sayısı 1	47. Yapının Taban Alanı (m2)	48. Toplam Taban Alanı (m2)	49. Yapıda Bağımsız Bölüm sayısı			
50. Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	51. Yapı İnşaat Alanı (m2)	52. Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)	53. Yapının Yol Kodu Altı Kat Sayısı			
54. Yapının Yol Kodu Üstü Kat Sayısı 1	55. Yapının Toplam Kat Sayısı	56. Bave Kat Sayısı	57. Yapının Yüksekliği (m2)			
58. Bave Kat Yüksekliği (m2)	59. Yapının Sırtı	60. Yapının Grubu HAZIRLANAN FABRİKA	61. 1 m2 Maliyeti (bin TL.)			
62. Yapının İnşaat Maliyeti (bin TL.)	63. Yapının Arsa Değeri (bin TL.)	64. Arsa Üstü Yapının Maliyeti (bin TL.)				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan ısıtmalı Kalorifer ☐ Bina içi Kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğal Gaz Sobası ☐ Soba ☐ Klima	67. TESİSATLAR ☒ Yangın Tesiilatı ☐ Paratoner ☒ Haberleşme Tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☒ Fosseptik ☐ Hidrofor ☒ Antenna ☐	68. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kibritlik ☐ Sigorta ☒ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☒ Ortak Depo ☐ Kapıcı Dairesi ☒ Bekçi Kulübesi ☒ Su Deposu ☒ Kuyu suyu ☒ Tesis Suyu	70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yajma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yerinde Dökme ☐ Kompozit ☒ Prefabrik			
66. YAKIT CİNSİ ☒ Katı Yakıt ☐ Güneş ☐ Fossil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐	69. SİCAK SU Temin Şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fossil ☐ ☐ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ Müstakim ☐ Katı Yakıt ☐ Termal	71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton Blok ☒ Tuğla ☐ Halat Paneli ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton	72. DÖŞEME ☒ Plak Kiriş ☐ Mantar Döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap			
YAPI PROJELERİ						
73. Onay Tarihi Mimar: 27.12.2004 Statik: 27.12.2004 Elektrik: 27.12.2004 Mekanik Tesisat: 27.12.2004 Harita:	74. Adı, Soyadı Murat ORAN Cenap KÜÇÜKLER Ceyhan Oltun Nurhan Atılgay	75. Oda Sicil No. 27112 45662 11095 27073	76. Büro Tescil No. 35627 35/11380 11095 0414	77. Oda Belge No. 1502 sok. Hacılar Sehit Akınlar Bulvarı Al Sancaktepe / Izmir 1374 sok. No: 18/7 Cumhuriyet Bulvarı No: 26/113 Konağ	78. Adresi	79. İmza

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (SOĞUK HAVA DEPOSU)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Proje Adı: SOĞUK HAVA DEPOSU		2. Proje No: 18.03.2019	
3. Proje Sahibi: M. K. KURUMSAL		4. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
5. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		6. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
7. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		8. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
9. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		10. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
11. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		12. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
13. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		14. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
15. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		16. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
17. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		18. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
19. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		20. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
21. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		22. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
23. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		24. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
25. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		26. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
27. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		28. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
29. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		30. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
31. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		32. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
33. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		34. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
35. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		36. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
37. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		38. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
39. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		40. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
41. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		42. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
43. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		44. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
45. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		46. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
47. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		48. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
49. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		50. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
51. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		52. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
53. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		54. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
55. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		56. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
57. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		58. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
59. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		60. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
61. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		62. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
63. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		64. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
65. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		66. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
67. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		68. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
69. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		70. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
71. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		72. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
73. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		74. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
75. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		76. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
77. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		78. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
79. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		80. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
81. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		82. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
83. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		84. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
85. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		86. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
87. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		88. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
89. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		90. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
91. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		92. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
93. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		94. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
95. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		96. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
97. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		98. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	
99. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL		100. Proje Yürütücüsü: M. K. KURUMSAL	

FABRİKA BİNASI VE İDARİ BİNA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ;

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 2006 08	
1. Belginin Verilen Kurum İzmit Belediyesi	2. Belginin Veriliş Amacı ☐ Kısmi Kullanma İznine ☒ Yapi Kullanma İznine	4. Belginin Onay Tarihi 30.10.2006	5. Belge No 2006/8
3. Belginin Esas Ruhsat ☒ Yeni Yapi ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	6. Pafta No 7	7. Ada No 7	8. Parsel No 3470
9. İmar Planı Onay Tarihi 27.10.2004	10. Parçeleme Planı Onay Tarihi 2.11.2004	11. İmar Durumu Tarihi ve No.sı 18YERİ + Fabrika	12. Parselin Kullanma Amaçları Alanı (m2) 27.10.2004
13. CED Raporu Onay Tarihi 27.10.2004	14. Zemin Etüdü Onay Tarihi 27.10.2004	15. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum İzmit Belediyesi	16. Tapu Tescil belgesi No ve Tarihi 27.10.2004
17. Yapi Ruhsatı Tarih ve No 31.12.2004	18. Tadilat Ruhsatı Tarihi 27.10.2004	19. Ruhsat Yenileme Tarihi 27.10.2004	20. Yeniden Ruhsat Tarihi 27.10.2004
21. Ruhsat Takip No 18			
YAPI SAHİBİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı Soyadı, Ünvanı A.V.O.D Kuruluşu Özel	27. Adı Soyadı, Ünvanı A.V.O.D Kuruluşu	28. Mükökl Durumu 7	37. Adı Soyadı, Ünvanı 7
23. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Bornova V.D.	29. Kurum sicil No Gıda ve Tar. İlir. LTD ŞTİ	30. Bağlı Olduğu Vergi D. Gıda ve Tar. İlir. LTD ŞTİ	31. Vergi Dairesi sicil No 7
24. Vergi Dairesi Sicil No 0010398379	32. Sigorta Sicil No 7	33. Sigorta Tarih ve No 7	34. Mükeshhlik Karne No 7
25. Adres Torbalı Belde.	35. Adres 7	36. İmza 7	43. Adres 7
45. Yapının Ünitelerinin Kullanma Amacı Fabrika + İdari Bina	46. Ünite Sayısı 7	47. Yüzölçümü (m2) 4299m²	48. Benzer Yapi Sayısı 7
49. Toplam Yapi Sayısı 7	50. Yapiın Taban Alanı (m2) 4299m²	51. Toplam Taban Alanı (m2) 4299m²	52. Yapiın Bağımsız Bölüm sayısı 7
53. Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı 7	54. Yapi İnşaat Alanı (m2) 4299m²	55. Toplam Yapi İnşaat Alanı (m2) 4299m²	56. Yapiın Yol Kodu Altı Kat Sayısı 7
57. Yapiın Yol Kodu Üstü Kat Sayısı 7	58. Yapiın Toplam Kat Sayısı 7	59. İlave Kat Sayısı 7	60. Yapiın Yüksekliği (m2) 7.50mt
61. İlave Kat Yüksekliği (m2) 7.50mt	62. Yapiın Sınıfı B6 Betonarme + Fabrika	63. Yapiın Çeşitli 7	64. 1 m2 Maliyeti (bin TL) 7
65. Yapiın İnşaat Maliyeti (bin TL) 7	66. Yapiın Arsa Değeri (bin TL) 7	67. Arsa Dahil Yapiın Maliyeti (bin TL) 7	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ ☐ Uzaktan İltisaklı Kalorifer ☐ Bina İçi Kalorifer ☐ Kat Kaloriferi ☐ Doğal Gaz Sobası ☐ Soba ☒ Klima	70. TESİSATLAR ☒ Yangın Tesisi ☐ Paratoner ☒ Haberleşme Tes. ☐ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrotor ☐ Anitma	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☒ Ortak Depo ☐ Kapıcı Dairesi ☒ Bekçi Kulübesi ☒ Su Deposu ☒ Kuyu Suyu ☒ Şehir Suyu	74. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton Blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar Döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap
69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı Yakıt ☒ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik	71. SICAK SU Temin Şekli ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Solenoid ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş Kolektörü ☒ Elektrik ☒ Müşterek ☐ Katı Yakıt ☐ Termal	73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☐ Yerinde Dökme ☐ Kompozit ☒ Prefabrik	75. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar Döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılır. 1 adet depo, 1 adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve Numarası 7	77. Ünitenin Adı 7	Konutun Salon Dahil Oda Sayısı 7	1. Oda 7
		78. Daire Sayısı 7	2. Oda 7
		79. Parke Olan Daire Sayısı 7	3. Oda 7
		80. Bir Dairenin Yüzölçümü 7	4. Oda 7
			5. Oda 7
			6. Oda 7
			7. Oda 7
			TOPLAM 7
Baskın Yeri: Barbaros Mahallesi - İZMİR Tel: (0232) 237 20 57		Baskın Adedi: 10000 Basıldığı Yıl: 2001 TS 10970	

YAPI DENETİMİ						
81. Adı Soyadı	82. Oda Sicil No.	83. Büro Tescil No.	84. Oda Belge No.	85. Adresi	86. İmza	
Mimar						
Statik						
Elektrik						
Mekanik Tesisat						
FENHİ MES'ULÜN						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun Adı	88. Yetkilisinin Adı Soyadı	89. Sınıfı	90. İzin Belge No.	91. Adres	92. İmza	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı Soyadı	94. Oda Belge No.	95. Oda Sicil No.	96. Büro Tescil No.	97. Adres	98. İmza	
YAPIM KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ		100. Makbuz Tarihi		101. Makbuz Numarası		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen Vergi Dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire Sahibi		
Mersin Vergi Dairesi	İstisna Dairesi	13.10.2016	13334	AYDIN KURBAN		
107. Diğer Hususlar						
Mevcut Fabrika Binasının ve idari Binaya Tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilmiştir.						
Yapı sahibinin /25... Günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA (Zih) verilen bağımsız bölümleri de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklere, Ruhsat ve eklerine, Bilimsel ve Teknik Kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımasında ten ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tesbit edilmiş, ilgililerden imzaları alınarak, 3134 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN GÖREVLİLER						
108. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		109. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		110. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		
111. Belgeleri Tetkik Eden Yetkilinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		112. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih, Mühür				
AYDIN KURBAN		AYDIN KURBAN Türkeli Belde-2 c. Başkanı				

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Nö 06330
10 SUBAT 2012.

Sayı : B:02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 28/11/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı. 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. NOTERLİĞİ
ANKARA 57. NOTERİ
Ceyhan Ahi Kanaat Çarşıları Plaza)
No. 126 Kat: 2 No: 2 Balgat/ANKARA
Tel: 473 33 63 - 473 33 64
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noteri
Başkanı
R. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com