



DEĞERLEME RAPORU

HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş.

İZMİR – SEFERİHİSAR – DÜZCE
"1 ADET KIR TARLA"

2021-SPK-005



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	05.02.2021
Değerleme Süresi	15Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "KIR TARLA " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	10.02.2021

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Düzce Mahallesi (195 Ada 19 Parsel) Seferihisar / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, 195 Ada 19 Parsel 107.184,10 m ² yüzölçümlü kır tarladır.
Sahibi	Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Boş parseldir.
Parsel Yüzölçümü	107.184,10 m ²
Tapu İncelemesi	05.02.2021 tarihinde TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ; **Rehin ve İpotekler Bölümünde ; * 05.01.2017 Tarih ve 151 yevmiye numarası ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden F.B.K. , SDF hakkı olmayan faizsiz 1. dereceden 14.900.000-TL ipotek tesis edilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu 195 Ada 19 parsel, 107.184,10 m ² yüzölçümlü, "Kır Tarla" nitelikli taşınmazdır. Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğünden 09.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 195 ada 19 nolu parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı dışında olup, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamesinin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanında kalmaktadır. Bir kısmı da 1/1000 ölçekli Seferihisar Uygulama İmar Planı kapsamında (Yaklaşık 39.000 m ² si) ayrık nizam, 2 kat, Taks : 0,10, Kaks : 0,20 Konut İmarlıdır. Ancak İmar Uygulaması yapılmadan Yapı Ruhsatı verilemez denilmektedir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında imar planında belirtildiği gibi KONUT amaçlı kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma& Proje Geliştirme	27.604.000,--TL
Nihai Sonuç	27.604.000,--TL

Raporu Hazırlayanlar

DeğerlemeUzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No: 407470)
SorumluDeğerlemeUzmanı	Ayhan DÜZGÜN(SPK Lisans No: 400504)

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	I.2. RAPORUN TARİHİ:10.02.2020	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 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.....		8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....		9
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....		10
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....		10
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....		11
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.....		12
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		12
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		12
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.

Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
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	13
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	13
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	18
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2020 ve 2021 yılı beklentileri;	18
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	29
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	29
Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	35
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	35
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	36
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	36
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	36
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	36
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	37
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	40
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	40
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	40
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	41
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	41
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	41
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	41

V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
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 ...	42
VI. SONUÇ	42
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
VI.2. Nihai Değer Takdiri	42
VII.RAPOR EKLERİ :	44

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ:10.02.2021

I.3 RAPOR NUMARASI:2021/SPK/005

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor , İzmir İli, Seferihisar İlçesi ,Düzce Mahallesi/ Köyü, Ağaçesmesi (Topbeleni) Mevkii'nde konumlu Kır Tarla nitelikli gayrimenkulün , Türk Lirası cinsinden 10.02.2021 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ:10.02.2021

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- a) 02/02/2021 tarih, bila sayı nolu teklif talebi yazınız.
- b) 04/02/2021 tarih, bila sayı nolu teklif yazımız.
- c) 05/02/2021 tarih, bila sayı nolu kabul yazınız ve 05.02.2021 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.

-Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO :-
ÜNVANI :Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi
 Ticaret A.Ş.
ADRESİ :Yıldırım Mahallesi 35. Sokak No:62 Menemen İZMİR

İRTİBAT BİLGİLERİ : -
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 :

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi/ Köyü Ağaçesmesi mevkiinde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 10/02/2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede 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 ilgimiz yoktur.
 - Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

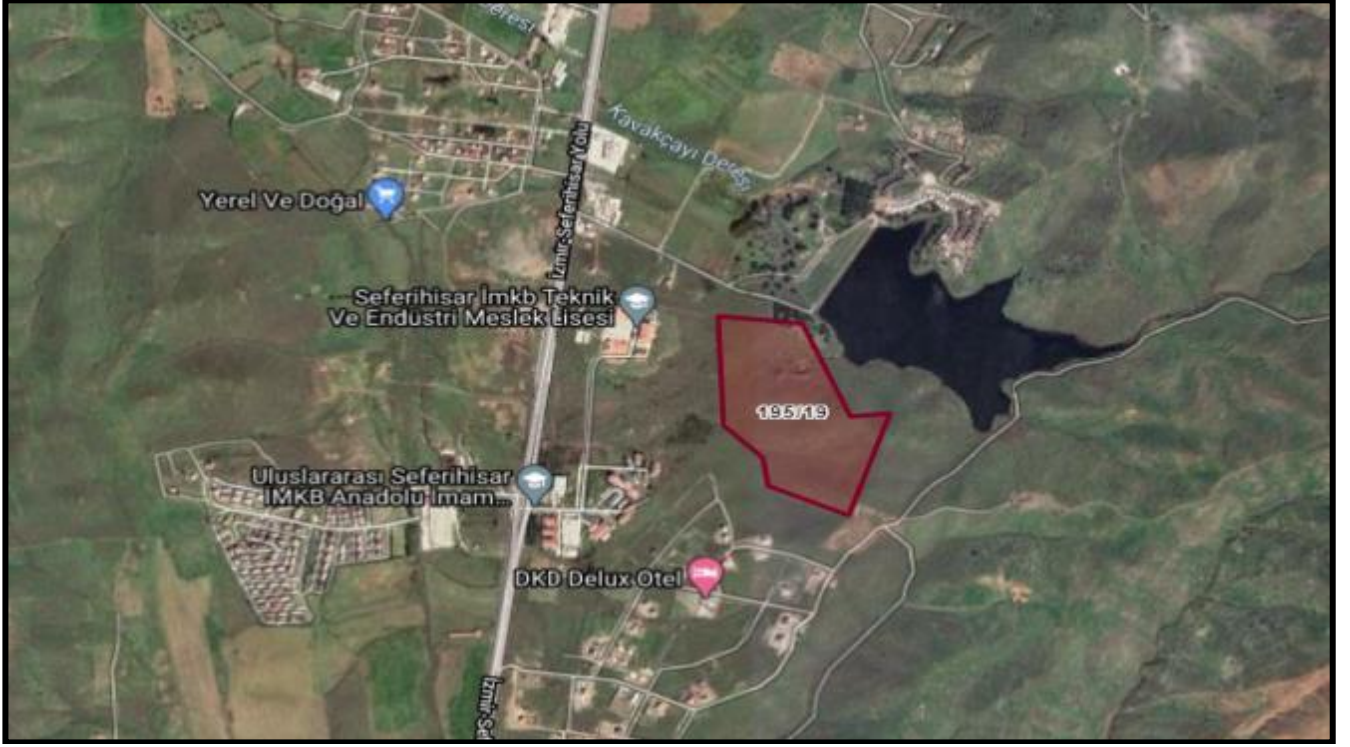
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

- 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 TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi/Köyü, Ağaçşmesi Mevkii'nde konumlu 195 ada 19 parsel sayılı "Kır Tarla" nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın doğu cephesinde 195 ada 15/16 ve 20 nolu parseller, güneyinde 17/18 nolu parseller, batısında 2/22 nolu parseller, 22 parsel içinde Seferihisar İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Seferihisar İMKB Anadolu İmam Hatip Lisesi, ÖzyarenKümeevleri yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Seferihisar Yolu üzerinde güney istikametinde devam edilirken Habaş Üstünel Petrolü geçtikten ~ 160 m sonra sol tarafta yer alan kadastral yola girilerek güney doğu istikametinde ~ 350 m devam edildiğinde varılarak sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Merkezine yaklaşık olarak 1,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz 38.230494- 26.832529 / 38.230325- 26.834546 / 38.228218- 26.835672 / 38.228277- 26.836584 / 38.225976 - 26.835608 / 38.228033 - 26.832615 koordinatları arasında konumlanmaktadır.



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
İLİ-İLÇESİ	: İzmir - Seferihisar
MAH./KÖY	: Düzce Mahallesi/Köyü
MEVKİİ	: Ağaçşmesi (Topbeleni)
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 195
PARSEL NO	: 19
NİTELİĞİ	: Kır Tarla
HİSSESİ	: 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 107.184,10 m2
YEVMIYE NO	: 7114
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 479
TAPU TARİHİ	: 01.10.2015

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

İzmir İli, Seferihisar İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;

** Rehin ve İpotekler Bölümünde ;

* 05.01.2017 Tarih ve 151 yevmiye numarası ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden faizsiz F.B.K. , SDF hakkı olmayan 14.900.000-TL ipotek tesis edildiği tespit edilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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 için Seferihisar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın 01.10.2015 tarihinde Banadora Gıda Yaş Meyve Sebze Kozmetik Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nden ünvan değişikliği ile Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne devredildiği tespit edilmiştir.

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parsellerin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde her hangi 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 05.02.2021 tarih ve saat 15:39 itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul; üzerinde 1 adet ipotek kaydının mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

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.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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, taşınmaz üzerinde 1 adet ipotek kaydının mevcut olması nedeniyle 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 195 ada 19 parsel sayılı Kır Tarla üzerinde geliştirilecek olası proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olacaktır. Mevcut hali ile Yapı Denetimine konu teşkil etmemektedir.

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, üzerinde yapı bulunmayan boş parsel ile ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari müşteri talebine istinaden parselin beklenen imar durumunda oluşabilecek değişiklik nedeniyle kat karşılığı ile proje geliştirme işlemi yapılmış olup, proje geliştirmeye dayalı bulunan değer ve tablolara rapor içinde yer verilmiştir.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, Ağaçesmesi (Topbeleni) Mevkii'nde konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu İzmir ili, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. Anadolu Yarım Ada'sının batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezinin çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal 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 nüfusu bir önceki yıla göre 27.443 artmıştır. İzmir nüfusu 2020 yılına göre 4.394.694'dir. Bu nüfus, 2.187.226 erkek ve 2.207.468 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

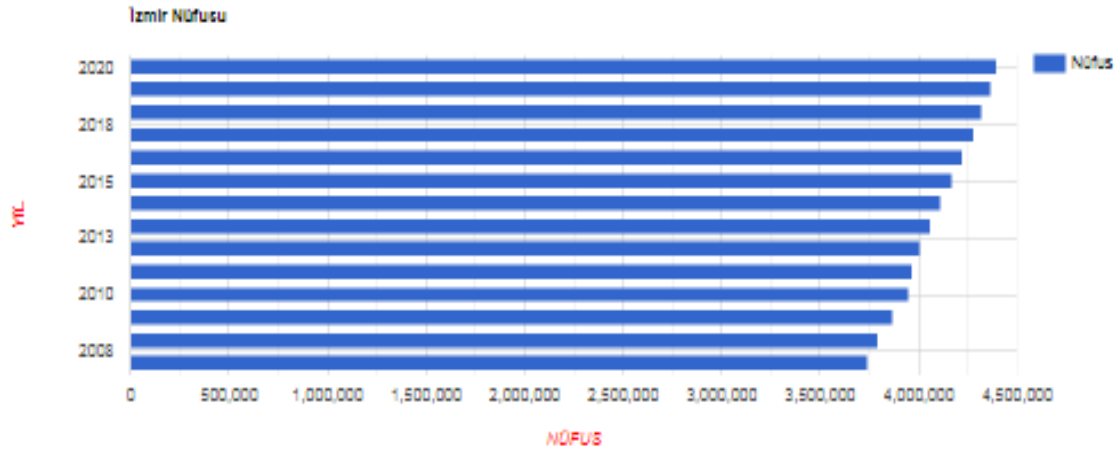
İzmir'in Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 364/km²'dir.

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.

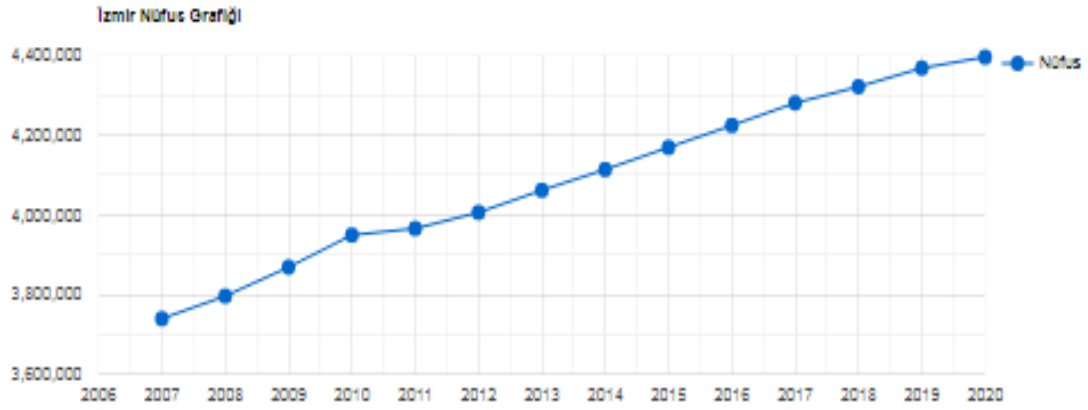
Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
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



İzmir Nüfus Grafiği



İlçelere Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Buca	507.773	252.956	254.817	% 11,55
2020	Karabağlar	479.592	238.400	243.192	% 10,91
2020	Bornova	446.927	222.392	224.535	% 10,17
2020	Karşıyaka	350.100	183.902	186.198	% 7,97
2020	Konak	344.678	188.300	176.378	% 7,84
2020	Bayraklı	306.988	152.567	154.421	% 6,99
2020	Çiğli	204.549	102.183	102.366	% 4,65
2020	Torbalı	194.285	97.992	96.293	% 4,42
2020	Menemen	186.182	95.118	91.064	% 4,24
2020	Gaziemir	138.519	70.003	68.516	% 3,15
2020	Ödemiş	133.679	66.634	67.045	% 3,04
2020	Kemalpaşa	110.209	55.918	54.291	% 2,51
2020	Bergama	104.944	52.672	52.272	% 2,39
2020	Menderes	101.338	51.103	50.235	% 2,31
2020	Aliağa	101.242	55.293	45.949	% 2,30
2020	Tire	86.315	42.543	43.772	% 1,96
2020	Balçova	78.804	38.607	40.197	% 1,79
2020	Urla	69.550	34.820	34.730	% 1,58
2020	Narlıdere	65.178	32.972	32.206	% 1,48
2020	Seferihisar	48.320	24.246	24.074	% 1,10
2020	Çeşme	46.093	23.484	22.609	% 1,05
2020	Dikili	45.217	22.571	22.646	% 1,03
2020	Kiraz	44.105	22.387	21.718	% 1,00
2020	Bayındır	40.418	20.077	20.341	% 0,92
2020	Selçuk	37.386	18.625	18.761	% 0,85
2020	Güzelbahçe	36.727	18.198	18.529	% 0,84
2020	Foça	33.227	18.921	14.306	% 0,76
2020	Kınık	28.691	14.306	14.385	% 0,65
2020	Beydağ	12.329	6.184	6.145	% 0,28
2020	Karaburun	11.329	5.872	5.457	% 0,26

(*) TÜİK 'in 2021 yılına ait verileri.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Seferihisar İlçesi, Ege Bölgesi'nde İzmir'in güneybatısında yer alan Seferihisar Cumhuriyet öncesinde 1884 yılında ilçe olmuştur. Günümüzde, İzmir'in 30 ilçesinden birisidir. Seferihisar'ın Doğanbey ile Ürkmez beldeleri ve Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödence, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere toplam 8 köyü bulunmaktadır. Çamtepe Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödence, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır. İlçede zeytin ve üzüm temel geçim kaynakları arasındadır.

Seferihisar ilçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve onun içerisinde de zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

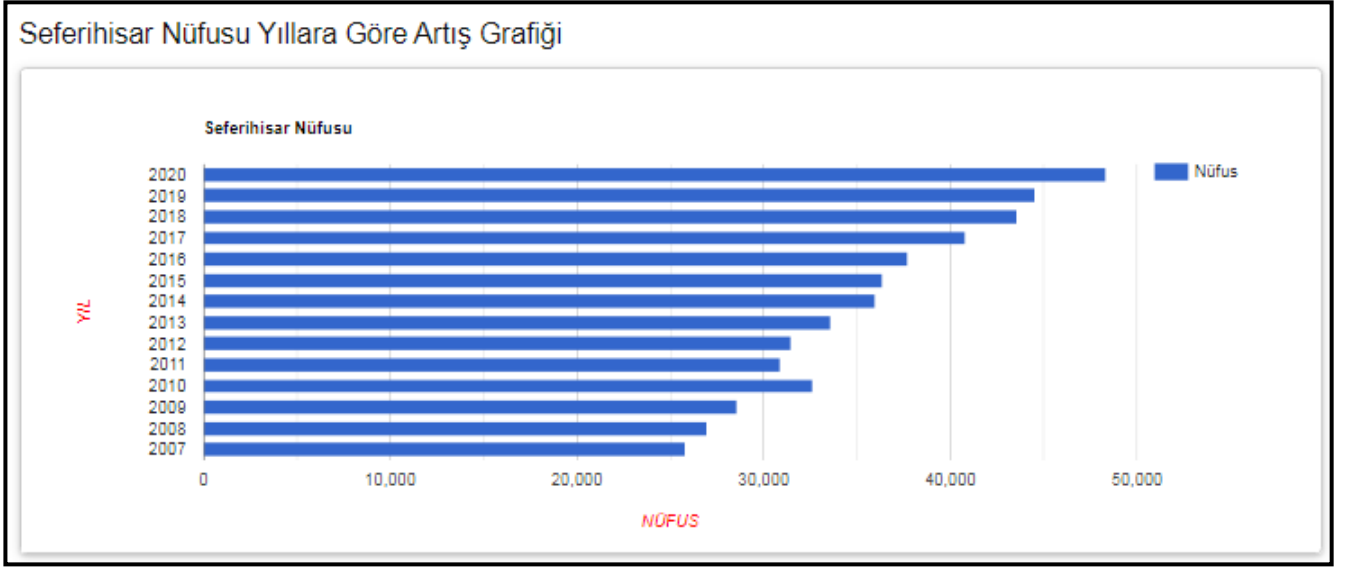
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

seracılık, hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. Nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır. İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; İlçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır. İzmir'e 44km uzaklıkta olan Seferihisar'a ulaşım kolaydır. İlçeye İzmir'den düzenli dolmuş ve otobüs seferleri mevcuttur. Ayrıca özel vasıtayla gelmek' de yaklaşık 30-40 dakika arası bir zaman alır. Bölünmüş yollar son derece rahat ve keyiflidir. Seferihisar ve çevresinde yüksek yaz sıcaklıkları yaşanırken kışlar ılık geçmektedir. Bu duruma göre Seferihisar'ın Akdeniz termik rejim bölgesi içinde olduğu söylenebilir. Çünkü yılın 4 ayında (Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül) sıcaklıklar 25 C° nin üstündedir.

Seferihisar nüfusu 2020 yılına göre 48.320. Bu nüfus, 24.246 erkek ve 24.074 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,18 erkek, %49,82 kadındır.

Yıllara Göre Seferihisar Nüfusu

Yıl	Seferihisar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	48.320	24.246	24.074
2019	44.526	22.400	22.126
2018	43.546	22.361	21.185
2017	40.785	21.186	19.599
2016	37.697	19.141	18.556
2015	36.335	18.614	17.721
2014	35.960	18.634	17.326
2013	33.588	17.645	15.943
2012	31.467	16.366	15.101
2011	30.890	16.295	14.595
2010	32.655	18.599	14.056
2009	28.603	15.026	13.577
2008	26.945	13.807	13.138
2007	25.830	13.633	12.197



(*) TÜİK 'in 2021 yılına ait verileri.

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

IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2020 ve 2021 yılı beklentileri;

Kovid-19 salgının seyri, küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin ana belirleyicisi olmaya devam etmektedir. Salgının ilk dalgasına yönelik alınan kapanma tedbirleri çerçevesinde 2020 yılının ikinci çeyreğinde, dünya ölçeğinde ve tarihte görülmemiş ölçüde bir ekonomik daralma kaydedilmiştir. Ancak, salgına karşı alınan sağlık tedbirlerinin yanında uygulamaya konulan ekonomik ve sosyal politikalar, genel olarak yılın üçüncü çeyreğinde aktivitenin görece toparlanmasına destek olmuştur. Nitekim resmi ve özel kuruluşlar, 2020 yılının tamamına yönelik küresel büyüme tahminlerini yukarı yönlü olarak revize etmişlerdir. Ancak yılın son çeyreğinde artan salgındaki ikinci dalga riski ve yeniden kapanma eğilimleri, son çeyrek görünümünü olumsuz etkilemektedir. IMF, 2020 yılında küresel hasılanın yüzde 4,4 oranında azalacağını, 2021 yılında ise baz etkisinin de katkısıyla yüzde 5,2 oranında büyüyeceğini öngörmektedir. Ekonomilerde yeniden açılmaların başlamasıyla, yılın üçüncü çeyreğinde gözlenen görece toparlanma, ülkeler ve bölgelerarası farklılıklar arz etmektedir. Mevcut gelir düzeyleri ve olanakları itibarıyla gelişmiş ekonomilerin Kovid-19 krizine, daha güçlü ve doğrudan desteklerle cevap vermeye çalıştıkları gözlenmiştir. IMF tarafından gelişmiş ülkelerin 2020 yılında yüzde 5,9 oranında daralacağı ve 2021 yılında ise yüzde 3,9 oranında büyüyeceği öngörülmektedir. Sağlanan güçlü mali desteğin yanında uyumlu para politikası uygulamalarının, özellikle enflasyon düşük olduğu dikkate alındığında bir dönem daha süreceği ifade edilmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin ise 2020 yılında yüzde 3,3 oranındaki daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 6 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler açısından Çin'in, salgına erken maruz kalması ve daha sonra kontrolündeki başarısına bağlı olarak, yılın ikinci çeyreğinden itibaren yeniden büyüme patikasına girdiği görülmektedir. Salgının en belirgin küresel etkileri ticaret hacminde görülmektedir. Dünya Ticaret Örgütü 2020 yılında küresel mal ticaret hacminin yüzde 9,2 daralacağını tahmin etmektedir. Salgının en derin yerel etkileri ise işgücü piyasalarında kaydedilmektedir. Uluslararası Çalışma Örgütü'nün raporunda göre 2020

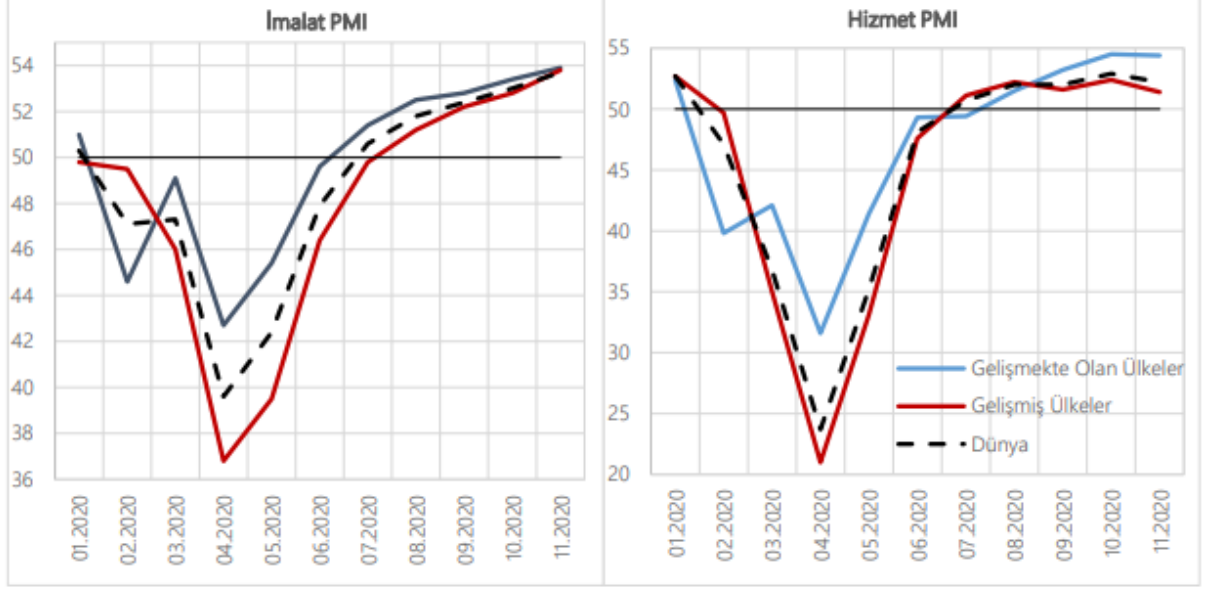
yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir. Salgının üretim kapasitesi üzerindeki daraltıcı etkileriyle, dünya ekonomisinin önceki gelir düzey patikasına gelmesinin oldukça uzun zaman alacağı dikkate alındığında salgının kırılgan kesimler üzerindeki yıkıcı etkilerinin ekonomi politikalarının şekillenmesinde belirleyici olacağı görülmektedir. 2020 yılı emtia fiyatları açısından da farklı bir yıl olarak tespit edilmektedir. Bir yandan küresel arz ve talep koşullarındaki gelişime bağlı olarak keskin bir şekilde gerileyen petrol ve enerji fiyatları, diğer yandan artan likidite ve belirsizlikle desteklenen kıymetli maden fiyatlarının izlendiği bir dönemden geçilmektedir. Yıl boyunca düşen petrol fiyatlarının, 2021 yılında görece yatay bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir. Yılın ilk yarısında salgınla oluşan finansal koşullardaki sıkışma, büyük ölçekli kamu müdahaleleri ve parasal genişleme ile hafifletilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde vaka sayılarındaki azalma, kapanmalara ara verilmesi ve aşı geliştirme faaliyetlerindeki olumlu haberlerle birlikte mevcut likidite koşulları, sermaye piyasalarında belirgin iyimser bir döneme girilmesine yol açmıştır. Benzeri görülmemiş büyüklükteki politika tepkileri, kredi akışının sürdürülmesine ve olumsuz 4 makro-finance koşulların engellenmesine yardımcı olmuştur. Ancak, ekonomik görünümde belirsizlikler ve özellikle reel kesim kırılganlıkları varlığını korumaktadır. Kamu kesimi ve şirket bilançolarındaki bu bozulmaların veya risklerin, finansal istikrarı tehdit edebilecek boyuta ulaştığı görülmektedir. Bu risklerin uygun şekilde yönetilmesi küresel ölçekte önemini koruyacaktır. Bu kırılgan görünüm altında, politika faizlerinin birkaç yıl daha düşük seviyelerde seyretmesi beklenmektedir. Gelişmiş ekonomi merkez bankalarının bu duruşu ve salgının ilk dalgasının ardından gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen görece toparlanma eğiliminin, Nisan ayından itibaren yükselen piyasa ekonomi para birimlerinin ABD doları karşısında değer kazanmasına yol açmıştır. Dolar endeksi ise başta ABD'deki seçim sürecinin belirginleşmesine bağlı olarak, yılın ilk yarısındaki düşüşün ardından daha yatay bir seyir arz etmiştir. Ayrıca yükselen piyasa ekonomilerine yönelik portföy akımlarının, Covid-19 krizinin ilk aşamasında yaşadığı şoku atlattığı, daha sonrasında gelen ABD seçim belirsizliği ve salgında ikinci dalga belirsizlikleriyle yavaşladığı, ancak Ekim ayı itibarıyla nette pozitif alanda seyrettiği görülmektedir. Ancak, cari bilgiler ışığında küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin 2021 yılsonundan önce "eski normale" yakınsaması pek olası gözükmemektedir. Kaynak: Dünya Ekonomisinde Son Gelişmeler Bülteni, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

2020 ve 2021 Yılları Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

2020 yılının başlarından itibaren Çin'den başlayarak tüm dünyaya hızla yayılan Covid-19 salgını üçüncü çeyrekte de etkisini sürdürmüştür. Üçüncü çeyrek sonu itibarıyla 1 milyon kişi Covid-19 nedeniyle hayatını kaybetmiş, hastalığa yakalanan kişi sayısı ise 34 milyonu aşmıştır. Yılın ilk yarısında salgının yayılmasını kısıtlamaya yönelik alınan önlemler sayesinde salgını görece kontrol altına alan ülkeler, ikinci çeyreğin sonlarından itibaren söz konusu önlemleri hafifletmeye başlamıştır. Ayrıca, Covid-19 testlerinin yaygınlaşması, tedavi süreçlerinin iyileşmesi, aşı çalışmalarının tarihte görülmemiş bir hızla ilerliyor olması gibi gelişmeler de üçüncü çeyrekte birçok ülkede ekonomik güveni artıran unsurlar olmuştur. Küresel ölçekte ekonomik faaliyetlerde yılın üçüncü çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre belirgin bir toparlanma kaydedilmesine karşın geleceğe yönelik belirsizlikler halen sürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH' larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH' larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. Böylece, ülkelerin hane

halkına ve firmalara yönelik uyguladıkları destekleyici politikalar yılın ilk yarısındaki gibi olumsuz sonuçların ortaya çıkmasını engellemiş ve üçüncü çeyrekteki olumlu görünüme önemli katkıda bulunmuştur. Haziran ayında IMF tarafından küresel hasılanın 2020 yılında yüzde 4,9 daralacağı öngörüldürken, bu tahmin Ekim ayında 0,5 puan iyileştirilerek yüzde 4,4 olarak revize edilmiştir. Başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte ikinci çeyrekteki daralmanın beklenenden daha az gerçekleşmesi, kuvvetli Çin büyümesine ek olarak üçüncü çeyreğe ilişkin salgın kaynaklı kısıtlamaların ertelenmesi nedeniyle göstergelerin olumlu seyretmesi, 2020 tahminlerinin yukarı yönde revize edilmesinde etkili olmuştur. 2021 yılında ise aşı çalışmalarının başarılı olması ve etkili tedavi yöntemlerinin gelişmesiyle güvenin artması ve talebin güçlenmesi sonucunda küresel büyümenin yüzde 5,2 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde mevsimsel etkilerden arındırılmış veriler itibarıyla hemen hemen tüm ekonomiler bir önceki çeyreğe göre güçlü toparlanma sergilerken, arındırılmamış veriler itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre Türkiye, Çin, İrlanda, Vietnam ve Letonya dışındaki ülkelerde şiddeti azalmasına karşın daralma sürmüştür. Salgının kısmen de olsa kontrol altına alınmasıyla karantina önlemlerini Mayıs ayından itibaren tedrici olarak hafifleten gelişmiş ekonomilerde, üçüncü çeyrekte yıllık bazda küçülmeye devam etmekle birlikte, daralma oranları hafiflemiş ve bir önceki çeyreğe göre belirgin toparlanma kaydedilmiştir. Salgının ilk merkez üssü olan Çin, salgını ikinci çeyrek içerisinde kontrol altına alması sayesinde yüksek bir büyüme kaydederek diğer ülkelerden ayrılmış, üçüncü çeyrekte de bir önceki yıla göre yüzde 4,9 (mevsimsel arındırılmış olarak yüzde 2,7) oranında büyüme kaydederek, diğer ülkelerden olumlu yönde ayrışmasını sürdürmüştür. Çin dışındaki gelişmekte olan ülkelerde ise; salgının daha şiddetli biçimde devam etmesi, sağlık sistemlerinin zorlanması, başta turizm sektörü olmak üzere salgından en çok etkilenen sektörlerin ekonomideki ağırlığının yüksek olması ve dış finansmana yüksek bağımlılık gibi unsurlar nedeniyle istikrarsız görünüm üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Ayrıca, petrol fiyatlarının düşük seyretmesi de petrol ihracatçısı ülkelerin istikrarsız görünümündeki bir diğer önemli etken olmuştur. Üçüncü çeyrekte küresel ölçekte gözlenen toparlanma eğilimine karşın birçok ülkede salgının yayılma hızının tekrar artması nedeniyle dördüncü çeyrek itibarıyla önlemler sıkılaştırılmaya başlanmıştır. Bu nedenle yılın son çeyreğinde tüm dünyadaki ekonomik faaliyetlerde bir miktar yavaşlama meydana gelmesi beklenmektedir. Grafik 1 de yer alan PMI göstergeleri iktisadi faaliyetteki ivme kaybını işaret etmektedir. Ayrıca öncü göstergelere göre, sanayi sektörünün görece olumlu görünümünü sürdürmesi öngörüldürken, salgından ve kısıtlamalardan en çok etkilenen hizmetler sektöründeki faaliyetlerin tekrar hız keseceği tahmin edilmektedir. Kaynak: Dünya Ekonomisinde Son Gelişmeler Bülteni, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Grafik 1. Küresel Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim) Gelişmekte Olan ve Gelişmiş Ülkelerin Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim)



Tablo 1: 2020 Yılı Üçüncü Çeyreğinde Seçilmiş Ülkelerin Büyüme Oranları (%)

	Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre büyüme	Bir önceki çeyreğe göre büyüme *
Dünya	-2,5	
Gelişmiş Ülkeler	-4,0	
ABD**	-2,9	33,1
Almanya	-3,9	8,5
Birleşik Krallık	-9,6	15,5
Fransa	-4,3	18,2
İtalya	-4,7	16,1
İspanya	-8,7	16,7
Japonya**	-5,8	21,4
Güney Kore	-1,3	1,9
Gelişmekte Olan Ülkeler	0,0	
Çin	4,9	2,7
Hindistan	-7,5	21,9
Brezilya	-3,9	7,7
Rusya	-3,6	
Meksika	-8,6	12,0
Güney Afrika	-6,0	13,5
Türkiye	6,7	15,6
Polonya	-1,6	7,7
Euro Bölgesi	-4,3	12,5

Kaynak: OECD, ilgili ülkelerin istatistik kurumları, focus-economics

* Bir önceki çeyreğe göre büyüme oranı mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH'nın büyüme oranıdır.

** Bir önceki çeyreğe göre büyüme oranları mevsimsel arındırılmış yıllıklandırılmış artış oranı olarak sunulmuştur.

Türkiye de İthalat ve İhracat (Kaynak : TÜİK)

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı işbirliğiyle oluşturulan genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Aralık

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,0 artarak 17 milyar 850 milyon dolar, ithalat %11,6 artarak 22 milyar 381 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Genel ticaret sistemine göre ihracat 2020 yılı Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,3 azalarak 169 milyar 482 milyon dolar, ithalat %4,3 artarak 219 milyar 397 milyon dolar olarak gerçekleşti.

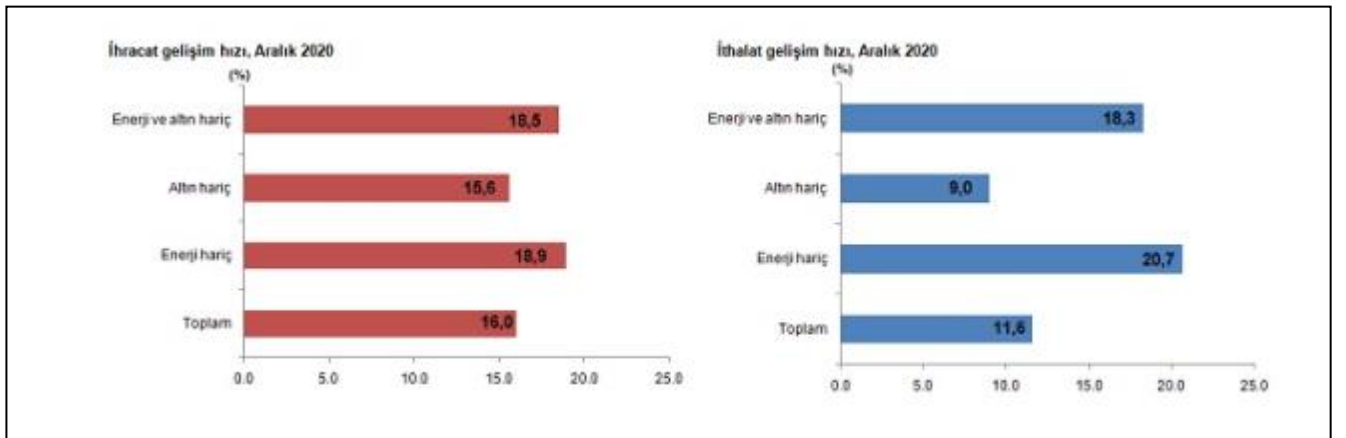
Aylara göre dış ticaret, Aralık 2020								(Milyon ABD \$)
Aylar	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış ticaret dengesi		İhracatın ithalatı karşılama oranı (%)
		Değişim		Değişim		Değişim		
		Değer	(%)	Değer	(%)	Değer	(%)	
Ocak-Aralık	2019	180 833		210 345		- 29 512		86,0
	2020	169 482	-6,3	219 397	4,3	- 49 915	69,1	77,2
Aralık	2019	15 387		20 055		- 4 668		76,7
	2020	17 850	16,0	22 381	11,6	- 4 530	-3,0	79,8

Aralık ayında enerji ürünleri ve altın hariç ihracat %18,5, ithalat %18,3 arttı

Enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç ihracat, 2020 Aralık ayında %18,5 artarak 14 milyar 461 milyon dolardan, 17 milyar 142 milyon dolara yükseldi.

Aralık ayında enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç ithalat %18,3 artarak 14 milyar 813 milyon dolardan, 17 milyar 523 milyon dolara yükseldi.

Enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç dış ticaret açığı Aralık ayında 380 milyon dolar olarak gerçekleşti. Dış ticaret hacmi %18,4 artarak 34 milyar 665 milyon dolar olarak gerçekleşti. Söz konusu ayda enerji ve altın hariç ihracatın ithalatı karşılama oranı %97,8 oldu.



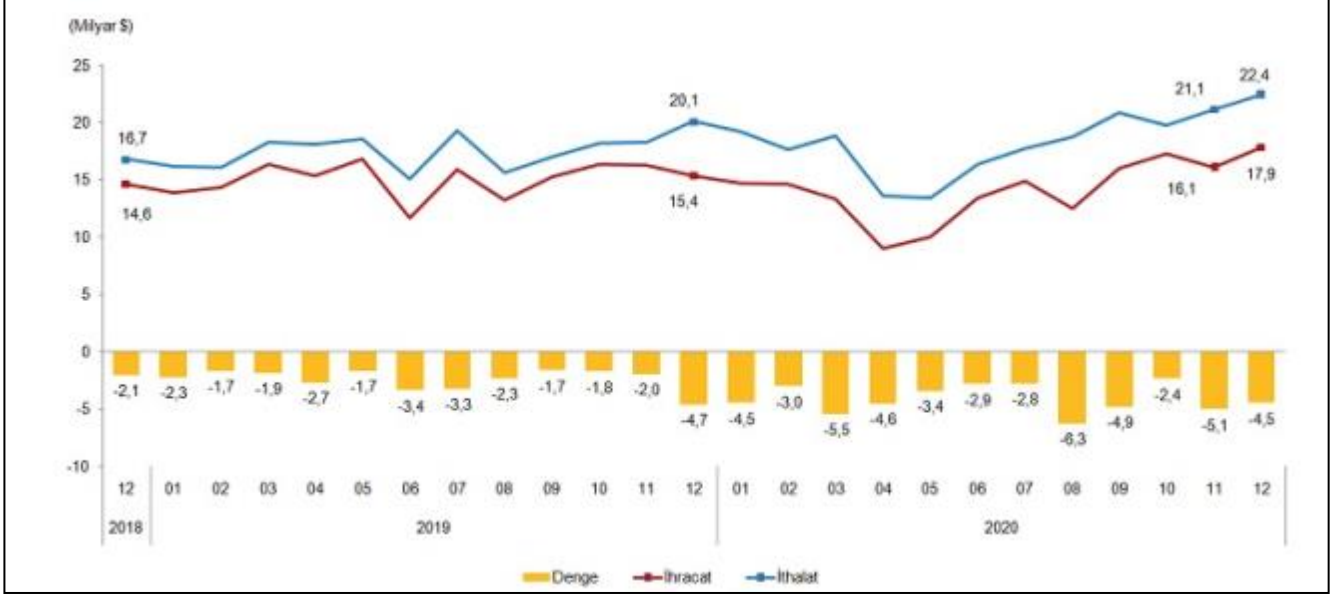
Dış ticaret açığı Aralık ayında %3,0 azaldı

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %3,0 azalarak 4 milyar 668 milyon dolardan, 4 milyar 530 milyon dolara geriledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Aralık ayında %76,7 iken, 2020 Aralık ayında %79,8'e yükseldi.

Dış ticaret açığı Ocak-Aralık döneminde %69,1 arttı

Ocak-Aralık döneminde dış ticaret açığı %69,1 artarak 29 milyar 512 milyon dolardan, 49 milyar 915 milyon dolara yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Aralık döneminde %86,0 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,2'ye geriledi.

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Aralık 2020



Aralık ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya oldu

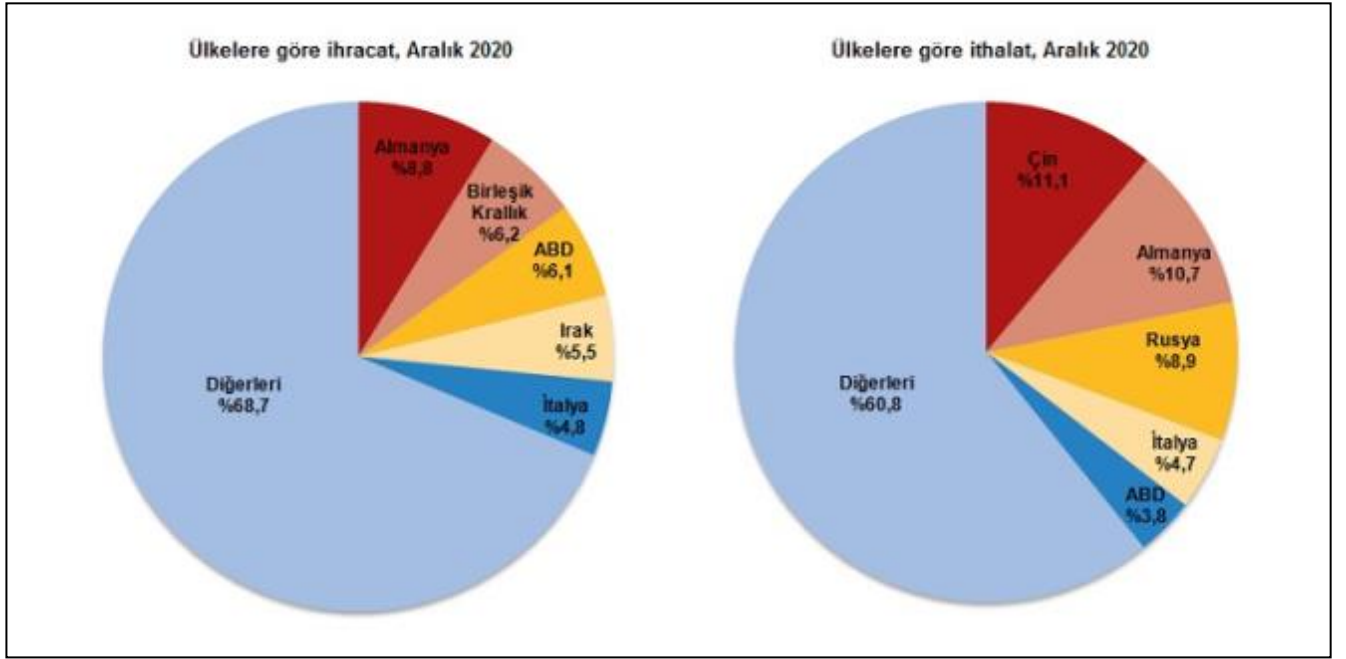
Aralık ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 572 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 111 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 84 milyon dolar ile ABD, 976 milyon dolar ile Irak, 849 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturdu.

Ocak-Aralık döneminde ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 15 milyar 975 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 11 milyar 237 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 10 milyar 184 milyon dolar ile ABD, 9 milyar 135 milyon dolar ile Irak ve 8 milyar 75 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %32,2'sini oluşturdu.

İthalatta ilk sırayı Çin aldı

İthalatta Çin ilk sırayı aldı. Aralık ayında Çin'den yapılan ithalat 2 milyar 482 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 393 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 995 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 63 milyon dolar ile İtalya, 848 milyon dolar ile ABD izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %39,2'sini oluşturdu.

Ocak-Aralık döneminde ithalatta ilk sırayı Çin aldı. Bu dönemde, Çin'den yapılan ithalat 23 milyar 20 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 21 milyar 714 milyon dolar ile Almanya, 17 milyar 859 milyon dolar ile Rusya, 11 milyar 518 milyon dolar ile ABD ve 9 milyar 190 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,0'ını oluşturdu.



IV.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

İnşaat sektörü, hem ulusal hem de küresel alandaki gelişmelere duyarlı bir yapı arz etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki altyapı ihtiyacının artışı ve gelişmiş ülkelerdeki eskimekte olan yapıların yenilenmesi ihtiyacı sebebiyle inşaat sektörü önemini korumaktadır. İnşaat firmalarımız, taahhüt sektöründe yapım aşamasında edindikleri tecrübeyi işletme dönemini de kapsayan kamu-özel işbirliği projelerinde değerlendirecek seviyeye ulaşarak finansman imkânlarını çeşitlendirmiş ve iş hacimlerini artırmıştır. Küresel alanda yaşanan gelişmeler, yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerine ve yurt içindeki makro değişkenlere etkisi sebebiyle inşaat sektörünü etkilemektedir. Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri milli gelire, istihdama, ihracata sağladığı katkılar nedeniyle ülke ekonomisinde önemli bir paya sahiptir.

İnşaat sektörü, 2015-2019 döneminde yıllık ortalama yüzde 1,8 büyümeye kaydetmiştir. 2017 yılında yüzde 9 büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılında yüzde 1,9, 2019 yılında ise yüzde 8,6 küçülmüştür. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı son yıllarda düşüş göstermektedir. Kaynak: 2021 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

	2017	2018	2019	(Yüzde) 2020
İnşaat Sektörü GSYH Payı (Cari Fiyatlarla)	8,5	7,2	5,4	6,6 (1)
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	9,0	-1,9	-8,6	-2,7 (2)
GSYH Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	7,5	3,0	0,9	-9,9 (2)

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

	2017	2018	2019	2019(1)	2020(1)
İstihdam (Bin Kişi)	2 095	1 992	1 550	1 547	1 369
İstihdam Payı (Yüzde)	7,4	6,9	5,5	5,5	5,2

Kaynak: TÜİK

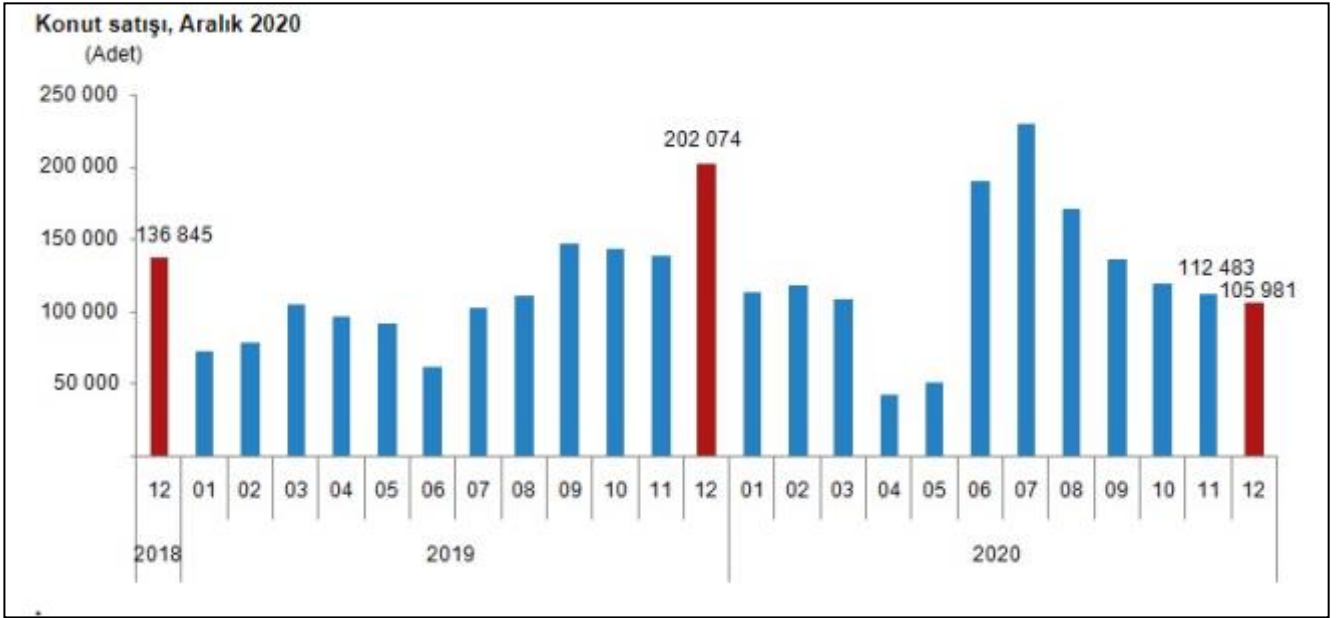
(1) Ocak-Haziran dönemi ortalama değerleri esas alınmıştır.

Türkiye genelinde 2020 yılında 1 milyon 499 bin 316 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, ikinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu. Kaynak: TÜİK

Konut satış sayıları, 2019-2020

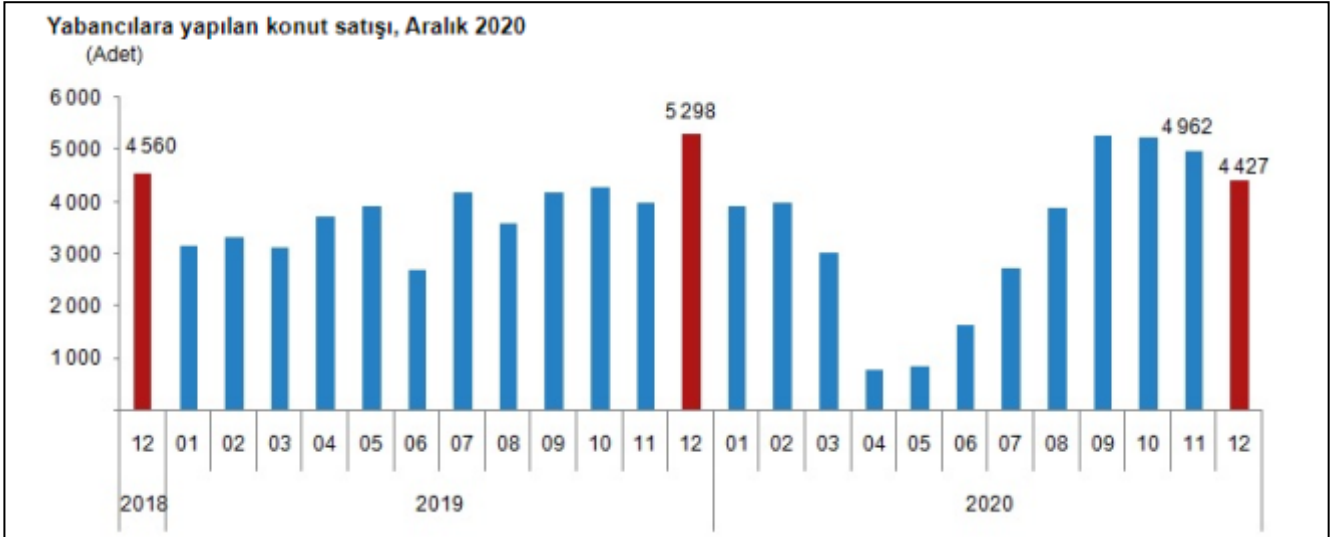
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İpotekli satış	50 278	14 631	-70,9	332 508	573 337	72,4
İlk el satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
İkinci el satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	151 796	91 350	-39,8	1 016 221	925 979	-8,9
İlk el satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7
Satış durumuna göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İlk el satış	75 480	36 898	-51,1	511 682	469 740	-8,2
İpotekli satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
Diğer satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	126 594	69 083	-45,4	837 047	1 029 576	23,0
İpotekli satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2020 yılında yabancılara 40 bin 812 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi.



Ekonomik Göstergeler ;

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2020 yılı üçüncü çeyreğinde %6,7 arttı

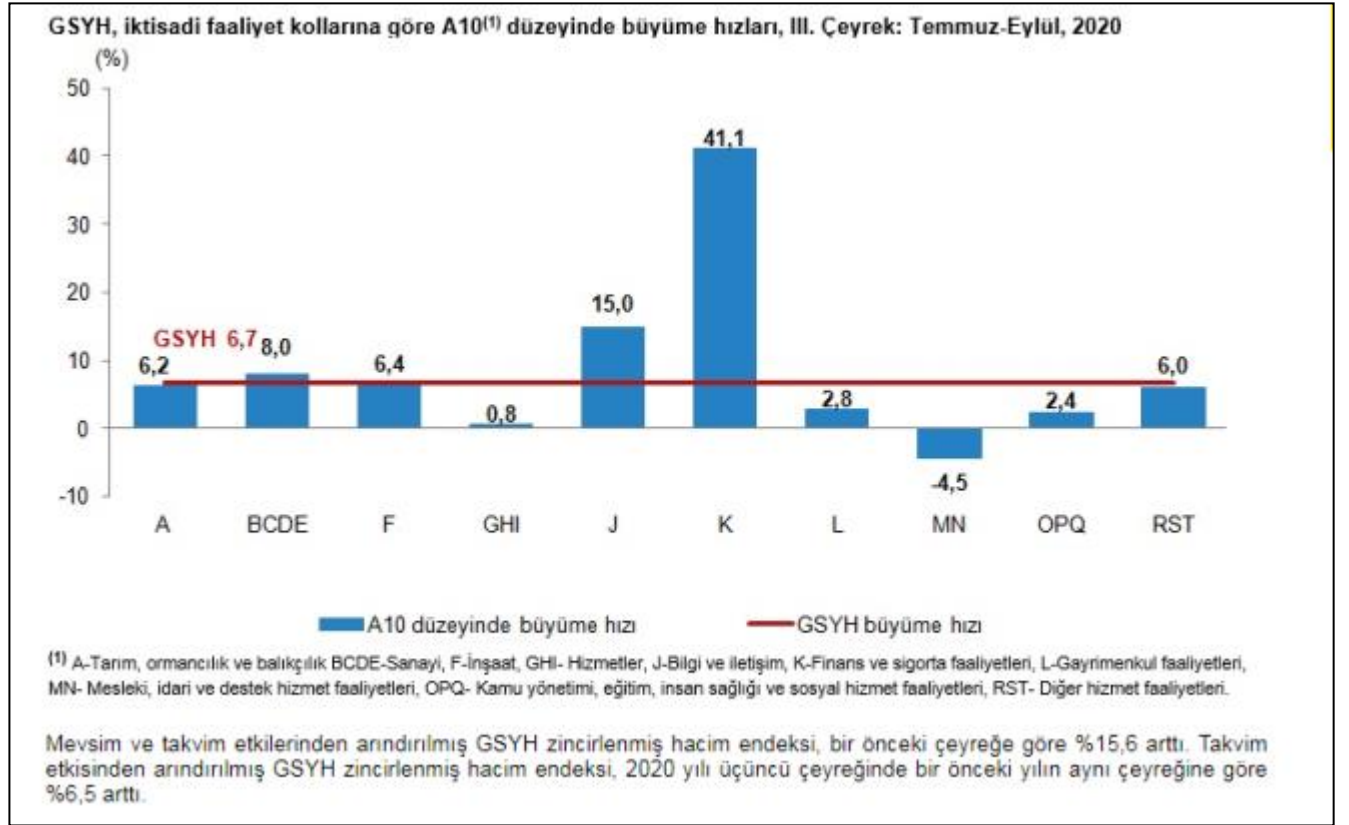
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.

Finans ve sigorta faaliyetleri 2020 yılı üçüncü çeyreğinde %41,1 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı.



GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 197 milyar 377 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I	796 554	208 954	158,5	7,5
	II	898 229	207 698	173,5	5,8
	III	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 816	176 626	161,3	4,5
	II ⁰⁰	1 041 339	153 130	153,7	-9,9
	III	1 419 483	197 377	199,5	6,7

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;

- Ulaşımın kolay sağlanması.
- Gelişime açık bölgede olması.
- Düz arazi yapısına sahip olması.
- Bölgeye olan talebin artmasına bağlı yapılaşma hızının yüksek olması .
- Denize yakın mesafede olması.
- Bölgenin özellikle yaz sezonunda yoğun nüfusa sahip olması ve yazlık / yaz-kış oturulabilir nitelikte olması.
- Belediye üst yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.
- Taşınmazın yakın çevresinde yazlık site ve müstakil villa tarzı yapılaşmanın mevcut olması.
- Son 2 yıl içerisinde Seferihisar ve çevresine ülke içinden yüksek oranda göç alınmış olması.

- Olumsuz Etkenler

- Yaklaşık 39.000 m2'lik alanın 18 Uygulamasına tabi olacak olması. Kalan 68.184 m2'lik alanın Tarımsal Alan olması .

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, 195 ada 19 parsel sayılı 107.184,10m² yüzölçümlü, Kır Tarla vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz, topoğrafik olarak bazı bölümlerinde düz, bazı bölümlerinde hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Üzerinde herhangi bir ekili alan ve yapı mevcut değildir. Etrafı herhangi bir unsur ile çevrili değildir. Kadastral yola cephesi mevcuttur. Taşınmaz şekil olarak yamuk dikdörtgen şeklinde olup her cepheden farklı uzunluğa sahiptir. Yakın çevresinde Seferihisar Göleti, Seferihisar İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Seferihisar İMKB Anadolu İmam Hatip Lisesi, Özyaren Küme Evleri Sitesi, villa tarzında yapılaşmalar ile boş parseller mevcuttur. Seferihisar'a olan yerleşim talebinin son iki yılda yoğun olarak artması nedeniyle bölgeye yurt içinden yüksek miktarda göç alınmış olup bu talepte bölgede yer alan taşınmaz fiyatlarının artmasına sebep olmuştur. Bölge turizm ve tarım açısından gelişmiş ve halen gelişmeye devam eden bir bölgedir. Yaz aylarında yerli ve yabancı turist tarafından tercih edilen bölgede yaz kış ikamet edilmektedir. Bölgede Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır. Denize yaklaşık olarak 5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın doğu cephesinde 195 ada 15/16 ve 20 nolu parseller, güneyinde 17/18 nolu parseller, batısında 2/22 nolu parseller, 22 parsel içinde Seferihisar İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Seferihisar Yolu üzerinde güney istikametinde devam edilirken Habaş Üstünel Petrolü geçtikten ~ 160 m sonra sol tarafta yer alan kadastral yola girilerek güney doğu istikametinde ~ 350 m devam edildiğinde varılarak sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Merkezine yaklaşık olarak 1,5 km mesafede yer almaktadır. İzmir merkezine ise yaklaşık 45 km mesafededir.

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, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep, ilçenin son 2 yılda dışarıdan aldığı göç oranı, alınan göçlere bağlı taşınmaz fiyatlarında yaşanan artışlar, dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Ege bölgesini geliştirmekte turizm merkezlerinden bir tanesidir. Özellikle sessiz şehir ünvanına sahip olması Seferihisar ilçesini özellikli bir yere koymaktadır. Bunun yanında doğal güzelliklerinin bozulmamış olmasıyla beraber tarımsal faaliyetler turizm faaliyetleri ile eşgüdümlü olarak yürütülmektedir. Lavanta bahçeleri, mandalina bahçeleri vb. deniz turizmi, Yunan adalarına geçisi sağlayan feribot seferleri ve marina, Seferihisar ilçesinin öne çıkan özellikleri sayılabilir.

Değerleme konusu taşınmaz turizm potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında Türkiye'nin turizm potansiyeli ve 2020 yılına ait TÜİK istatistikleri aşağıda irdelenmiştir.

TÜİK; Temmuz, Ekim-Aralık (2020) aylarından oluşan 4. çeyreğe dair Turizm İstatistikleri raporuna göre ;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %50,4 azalarak 3 milyar 913 milyon 758 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %75,4'ü yabancı ziyaretçilerden, %24,6'sı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 3 milyar 335 milyon 869 bin \$'ını kişisel harcamalar, 577 milyon 890 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Turizm geliri 2020 yılında bir önceki yıla göre %65,1 azalarak 12 milyar 59 milyon 320 bin \$ oldu. Bu yılki gelirin 9 milyar 998 milyon 320 bin \$'ını kişisel harcamalar, 2 milyar 60 milyon 999 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2020

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler					
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	34 520 332	17,0	51 860 042	13,7	666	68
	I	4 629 679	4,6	6 644 391	8,5	697	67
	II	7 973 963	13,2	12 762 346	15,3	625	68
	III	14 031 122	22,0	21 611 964	15,0	649	73
	IV	7 885 568	20,6	10 841 340	12,3	727	62
2020	Yıllık (2)	12 059 320	-65,1	15 826 266	-69,5	762	61
	I	4 101 206	-11,4	5 639 413	-15,1	727	70
	II	-	-	-	-	-	-
	III	4 044 356	-71,2	5 604 155	-74,1	722	61
	IV	3 913 758	-50,4	4 582 698	-57,7	854	54

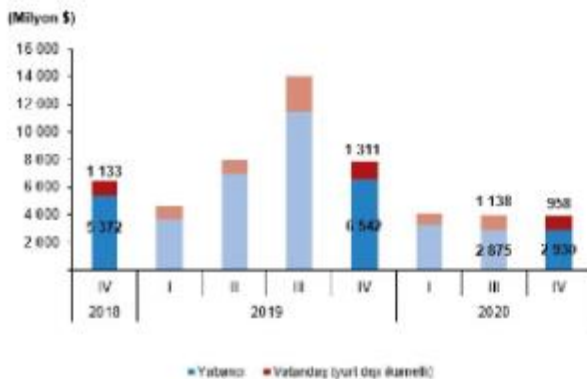
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

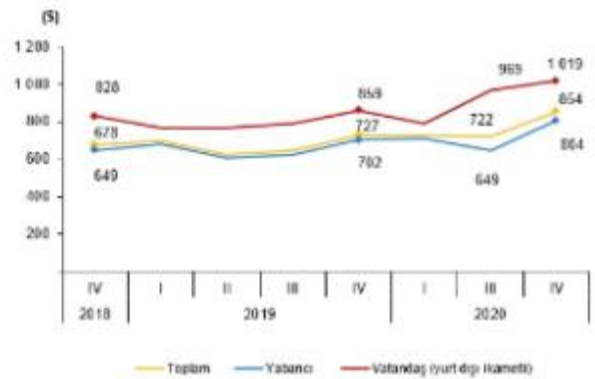
(2) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

- Koronavirüs (COVID-19) nedeniyle sınır kapılarında anket yapılmadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, IV. Çeyrek, 2020



Kişi başı ortalama harcama, IV. Çeyrek, 2020



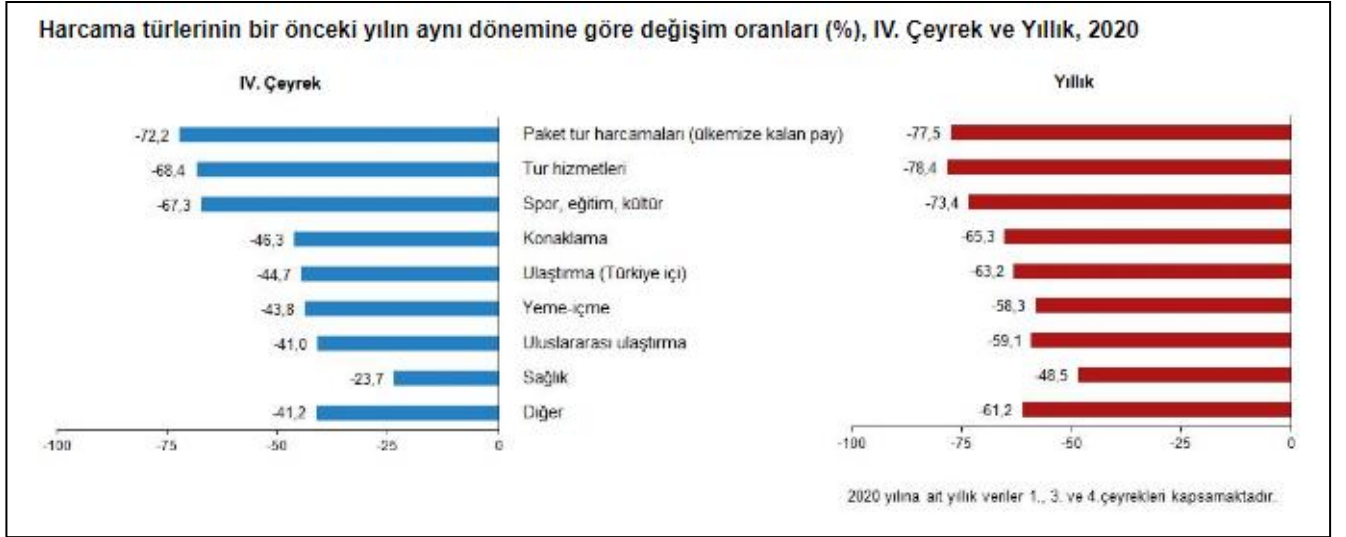
Koronavirüs (COVID-19) nedeniyle sınır kapılarında anket yapılmadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Bu çeyrekte tüm harcama türleri geçen yılın aynı çeyreğine göre azaldı. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) %72,2, tur hizmetleri harcaması %68,4 ve spor, eğitim, kültür harcaması %67,3 azaldı. Yıllık olarak değerlendirildiğinde ise en çok azalış tur hizmetleri harcamalarında oldu.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA

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



Gecelik ortalama harcama 54 \$ oldu

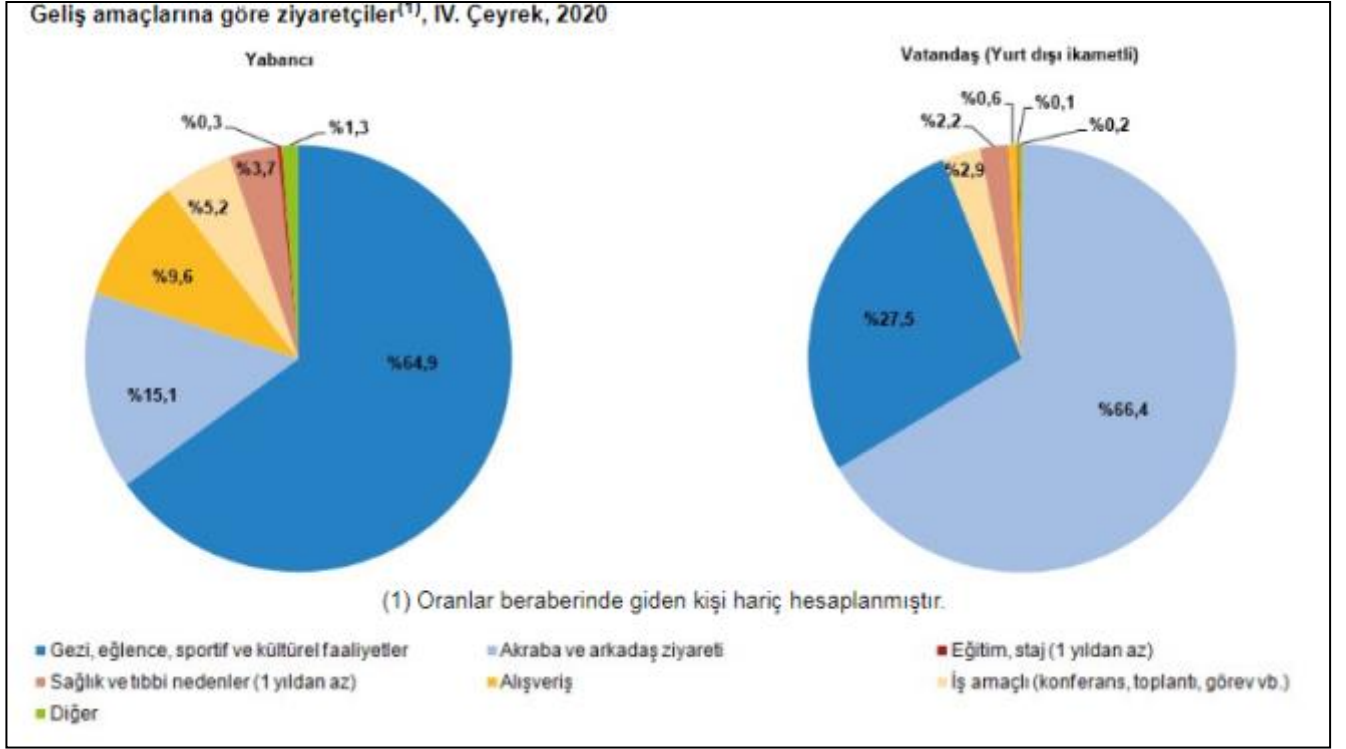
Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 67 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 35 \$ oldu. Yıllık olarak değerlendirildiğinde; geceleme yapanların ortalama gecelik harcaması 61 \$, yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması 44 \$ oldu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %57,7 azaldı

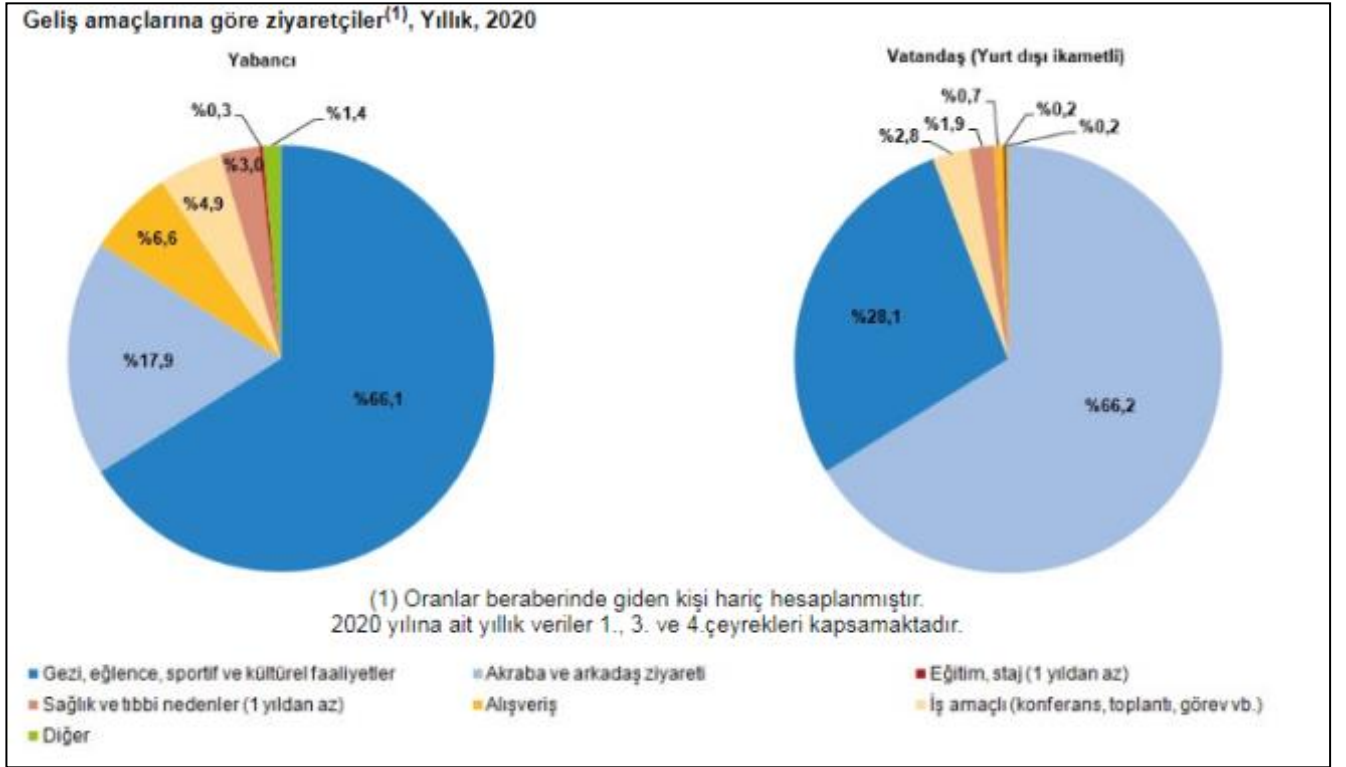
Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %57,7 azalarak 4 milyon 582 bin 698 kişi oldu. Bunların %79,5'ini 3 milyon 642 bin 367 kişi ile yabancılar, %20,5'ini ise 940 bin 331 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılında bir önceki yıla göre %69,5 azalarak 15 milyon 826 bin 266 kişi oldu. Bunların %80,3'ünü 12 milyon 708 bin 265 kişi ile yabancılar, %19,7'sini ise 3 milyon 118 bin 1 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte yabancı ziyaretçiler ülkemizi %64,9 ile en çok "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" amacıyla ziyaret etti

İkinci sırada %15,1 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %9,6 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %66,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



Yıllık olarak değerlendirildiğinde yabancı ziyaretçilerin geliş amaçlarında birinci sırada %66,1 ile "gezi, eğlence, sportif ve kültürel faaliyetler" yer alırken yurt dışı ikametli vatandaşlar ülkemize %66,2 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.



Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %81,9 azaldı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %81,9 azalarak 184 milyon 974 bin \$ oldu. Bunun 182 milyon 245 bin \$'ını kişisel, 2 milyon 729 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %74,9 azalarak 1 milyar 104 milyon 545 bin \$ oldu. Bunun 953 milyon 881 bin \$'ını kişisel, 150 milyon 664 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2020

Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı ⁽¹⁾ (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2019	Yıllık	4 403 670	-10,1	9 650 512	15,1	456
	I	1 066 706	-1,1	2 017 916	-2,5	529
	II	1 082 543	-34,4	2 444 668	11,4	443
	III	1 230 964	1,8	2 949 118	30,2	417
	IV	1 023 457	6,9	2 238 810	20,8	457
2020	Yıllık ⁽²⁾	1 104 545	-74,9	2 242 864	-76,8	492
	I	793 491	-25,6	1 743 660	-13,6	455
	II	-	-	-	-	-
	III	126 079	-89,8	203 223	-93,1	620
	IV	184 974	-81,9	295 981	-86,8	625

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

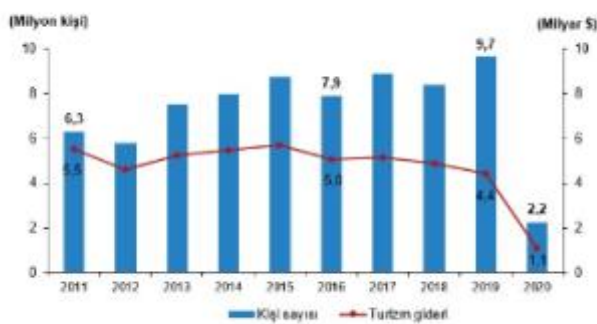
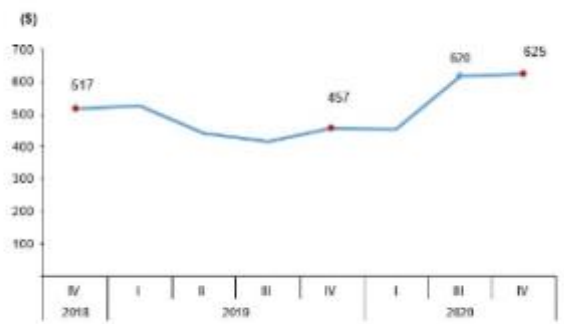
(2) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

- Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2019 yılı IV. çeyreğine göre %86,8 azaldı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %86,8 azalarak 295 bin 981 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 625 \$ olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %76,8 azalarak 2 milyon 242 bin 864 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 492 \$ olarak gerçekleşti.

Turizm gideri ve kişi sayısı, 2020**Kişi başı ortalama harcama, IV. Çeyrek, 2020**

Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından 2020 yılı 2. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu 195 ada 19 parsel, 107.184,10 m² yüzölçümlü, Kır Tarla nitelikli taşınmazdır. Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğünden 09.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 195 ada 19 nolu parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı dışında olup, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamesinin 7. Maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Tarım Alanında kalmaktadır. **Seferihisar Belediye İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 15.01.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Seferihisar Merkez 2. Etap Uygulama İmar Planına göre bahse konu parselin yaklaşık 39.000 m² si ayırık nizam , 2 kat, Taks : 0,10, Kaks : 0,20 Konut İmarlıdır.** Yapı inşa çalışmalarına başlanabilmesi için ada bazında imar uygulaması yapılması gerekmektedir. Taşınmazın yaklaşık (imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre) 39.000 m² lik bölüm üzerinde 18 uygulaması yapılacak olup maksimum DOP kesintisinin % 40 olacağı beyan edilmiştir. Mevcut İmar planına göre yapılaşma hakkı Taks : 0,10, Kaks : 0,20 şeklindedir. 18 Uygulaması ve DOP kesintisinden sonra 23.400 m² lik alanda Taks : 0,10, Kaks : 0,20 yapılaşma koşulları ile Konut İnşa edilebilecektir. Değerleme tarihinde, taşınmazın 39.000 m² lik bölümü için imar mevcut olup artık kalan 68.184 m² lik alanın Tarım Alanı içinde kaldığı tespit edilmiştir. Değerleme esnasında 23.400 m² lik alanda kapalı çıkmalarla birlikte yaklaşık her biri brüt 110 m² lik 47 adet villa inşa edildiği varsayılarak proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemleri ile değer takdir edilmiştir. Bölgede konut imarlı arsa m² leri emsal olarak baz alınmıştır. 68.184 m² lik Tarım Alanının m² olarak birim değerinin belirlenmesinde de Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

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 değerlemesi yapılan gayrimenkulün bir bölümünün konut imarlı arsa bir bölümünün ise Tarım Alanı -Tarla niteliğinde olmalarından dolayı, konut imarlı olan yaklaşık 39.000 m² lik alan için Kat Karşılığı (Proje Geliştirme)Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımları birlikte, Tarla nitelikli olan 68.184 m² lik alan için ise "Kır Tarla" vasfında olması ve üzerinde herhangi bir inşaat yatırımının bulunamaması göz önünde bulundurularak " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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 "Konut İmarlı olan yaklaşık 39.000 m2 lik alan için Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı (% 40 DOP kesintisinden sonra kalan 23.400 m2 üzerinde) ve Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı birlikte kullanılarak,Tarım alanında kalan 68.184 m2 lik alan için ise Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

Değerlemede; rapora konu parsel " kadastro parseli " ve " kır tarla" niteliğinde olup, ~ 39.000 m2 lik((% 40 DOP kesintisinden sonra kalan 23.400 m2 üzerinde) alanda Taks : 0,10, Kaks : 0,20 yapılaşma hakkı ile 2 kat Konut İmarı mevcut olduğundan 23.400 m2 lik alan için proje geliştirilmesi yapılmıştır.

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; tarla niteliğinde olduğundan ise Maliyet Oluşumları Analizi yapılmamıştır.

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 değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, imar durumları, 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 Düzce Mahallesi son yıllarda; Tarla niteliğindeki taşınmazların konut imarına açılması neticesinde yapılaşma hızının oldukça yüksek olması nedeniyle arsa m2 satış değerlerinin konumlarına göre 750 TL/m2 - 1.100,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevrede yapılaşmanın yoğun olması nedeniyle tarla emsalinden daha fazla nitelikte arsa emsali mevcuttur.

Bölgede imarlı " arsa" nitelikli taşınmazların m2 birim değeri 750,-TL/m2 ile 1.100 TL/m2 aralığında değişim göstermektedir. Tarla nitelikli taşınmazların m2 birim değerleri ise konum, büyüklük ve topoğrafyaya bağlı olarak 100-200 ,-TL/m2 aralığındadır.

Bundan hareketle taşınmazın büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için 18.madde uygulamasına tabi olacak olan ~ 39.000 m lik alanın %40 DOP kesintisinden sonra kalan 23.400 m2 lik alanı için m2 birim değerinin 840,-TL/m2 olarak alınması,Tarla niteliğinde olan 68.184 m2 lik tarım alanında ise m2 birim değerinin 120-TL/m2 olarak alınması uygun bulunarak toplam yasal değer ~ **27.604.000**-TL takdir edilmiştir. Arsa nitelikli proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan sonuçların aritmetik ortalamasının değeri **19.422.000**,-TL olmaktadır. Her iki uygulamanın sonuçlarının ortalaması alınarak arsa m2 birim değerinin belirlenmesi uygun bulunmuştur. Parsel üzerinde yapılan hesaplamalar tablo halinde aşağıda sunulmuştur. Buna göre ;

195 ADA 19 PARSEL PROJE GELİŞTİRME ve EMSAL KARŞILAŞTIRMA

Emsal Karşılaştırma

	Alan (m2)	DOP %40	Net Alan	Birim Fiyat (TL)	Konut Sayısı	Değer (TL)
Arsa	39.000	15.600	23.400	840	47 adet*	19.656.000
Arazi	68.184		68.184	120		8.182.080
Toplam	107.184		91.584			27.838.080

Proje Gelistirme

	Alan (m2)	DOP %40	Net Alan	Birim Fiyat (TL)	Konut Sayısı	Değer (TL)
Arsa	39.000	15.600	23.400	840	47 adet*	19.188.227
Arazi			0	120		0
Toplam	39.000		23.400			19.188.227

Arsa için Aritmetik Ortalama Değer = (19.656.000 TL + 19.188.227 TL) / 2 = ~19.422.000 TL

Arazi Değeri = ~ 8.182.000 TL

Toplam Değer = 27.604.000 TL

* Herbir konut için 600 m2 alanlı olarak proje geliştirilmiştir.

Parselin mevcut imar durumuna göre her bir konut için

yapılaşmanın yaklaşık 110 m2 olabileceği öngörülmüştür.

(Çatı eğimi ve çıkmlar düşünülerek hesaplama yapılmıştır.)



195 Ada 19 Parsel Kat Karşılığı Proje Geliştirme

Kat Karşılığı	63%
Arsa Alanı	23.400,00
TAKS	0.10
KAHS	0.20
Ruhsat Alanı	4680,00

Yapı Birim Maliyeti*	1.850,00 YTL
Proje Maliyeti	8.658.000,00 YTL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
110,00	47,000	8.000,00 YTL
Daire Toplam Değeri		
41.360.000,00 YTL		

Toplam Ciro	41.360.000,00 YTL
Arsa Sahibine Düşen Değeri	26.056.800,00 YTL
Proje Süresi	24
Proje Riski	14%
Finansman Maliyeti	12%
Arsa Değeri	19.188.227,52 YTL

Arsa M2 birim Fiyatı	820,0097231
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	8.658.000,00 YTL
Müteahhit Geliri	15.303.200,00 YTL
Kar /Zarar	6.645.200,00 YTL
Karlılık Oranı	0,4342

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	27.846.227,52 YTL
Müteahhit karı	13.513.772,48 YTL
Karlılık Oranı	0,4853

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
0,00	0,000	0,00 YTL
Dükkan Toplam Değeri		
0,00 YTL		
Dükkan Var mı?	HAYIR	

* 2020 yılı için IV-B sınıfı Yapı Yaklaşık Birim Maaliyeti

Emsal Satılık Gayrimenkuller;

• **Sahibinden (Tel: 0505 8044443) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmazın güney batısında, taşınmaza yaklaşık 540 metre mesafede; 202 ada 3 parsel de yer alan doğusunda konumlu yaklaşık 1693 m2 yüzölçümüne sahip, Taks: 0.1, Kaks:0.2 Konut yapılaşma şartlarına sahip, arsa nitelikli taşınmaz pazarlıksız olarak 1.285.000,-TL den satılıktır.(M2 Birim Değeri : 759,-TL/m2)

• **Abibo Gayrimenkul (Tel: 0554 6048507) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmazın Kuzey batısında yaklaşık 750 metre mesafede 397 m2 yüz ölçümlü Taks : 0,15, Kaks : 0,30 2 kat konut yapılaşma hakkı olan arsa pazarlıklı olarak 345.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 869,-TL/m2 X 0,9 = 782,-TL/m2) %10 pazarlık düşülmüştür.

• **Hüseyinoğlu Emlak (Tel: 0544 5103535) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1500 m2 yüz ölçümlü Taks : 0,1, Kaks : 0,2 konut yapılaşma hakkı olan arsa pazarlıklı olarak 1.250.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 833,-TL/m2 X 0,9 = 750 TL/m2) %10 pazarlık düşülmüştür.

• **KW Bornova Emlak (Tel: 0530 9302380) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 15000 m2 yüz ölçümlü Taks : 0,1, Kaks : 0,20 konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 15.000.000-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 1000,-TL/m2 X 0,9 = 900 TL/m2) %10 pazarlık.

• **Sahibinden (Tel: 0532 6729363) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2 km mesafede, 173 ada 3 parselde bulunan 483 m2 m2 yüz ölçümlü 2 kat Taks : 0,15, Kaks : 0,30 konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 505.000-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 1046,-TL/m2 X 0,9 X 0,9 =847 TL/m2) Emsal konu taşınmaza göre yapılaşma şartları bakımından +%10 daha yüksek şerefiyelidir. %10 pazarlık

• **Sahibinden (Tel: 0537 3585693) Satılık Arsa**

Değerleme konusu taşınmazı batı kısmında Çevre Kent sitesi üstünde, 182 ada 11 parselde yer alan 422 m2 yüzölçümlü Taks : 0,15, Kaks : 0,30 2 kat konut yapılaşma hakkına sahip arsa vasfında taşınmaz pazarlıklı olarak 422.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri: 1000,-TL/m2 X 0,9X0,95 =855 TL/m2) Emsal konu taşınmaza göre yapılaşma şartları bakımından +%10 daha yüksek şerefiyelidir. %5 pazarlık

• **Evmar Emlak (Tel: 0533 3320628) Satılık Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza komşu parsel 306 ada 31 parsel de bulunan 140.000 m2 yüz ölçümlü tarla pazarlıklı olarak 21.000.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 150,-TL/m2 X 0,8 =120 TL/m2) %20 pazarlık

• **Veri Emlak (Tel: 0541 7436060) Satılık Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 21.850 m2 yüz ölçümlü tarla pazarlıklı olarak 3.500.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Değeri : 160,-TL/m2 X 0,8 =128 TL/m2) %20 pazarlık

• **Sahibinden Satılık Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2 km mesafede, Çolakıbrahim mah. 3304 ada 60 parselde bulunan 74.465 m² yüz ölçümlü zeytin bahçesi nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 8.500.000,-TL den satılıktır. (M² Birim Değeri : 114,-TL/m² X 1,3x0,1 = 133 TL/m²) Emsal konu taşınmaza göre konum olarak -%30 daha düşük şerefiyelidir. %10 pazarlık

• **Enter Emlak (Tel: 0532 6064600) Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, bulunan 30.000 m² yüz ölçümlü, köy içi yola cepheli, tarla nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 4.600.000,-TL den satılıktır. (M² Birim Değeri : 153,-TL/m²) Emsal konu taşınmaza göre konum olarak -%10 daha düşük şerefiyelidir. %10 pazarlık

• **Kadir Aktas Emlak(Tel: 0539 2741141) Satılık Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, bulunan 16500 m² yüz ölçümlü, köy içi yola cepheli, tarla nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 3.400.000,-TL den satılıktır. (M² Birim Değeri : 206,-TL/m²X 0,8 =164 TL/m²). %20 pazarlık

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) Yöntemi ve Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemlerine göre taşınmazın birim satış değerleri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller aynı imar şartlarına sahip terkleri düşülmüş imara açık parseller ile tarım alanları içinden alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 107.184,10 m² yüz ölçümlü olup imara açık olan yaklaşık 39.000 m² lik bölümü ayrı, tarım alanı olan 68.184 m² lik bölümü ayrı değerlendirilmiştir. Konut İmarlı 39.000 m² lik alanın m² birim değerinin DOP kesintisinden sonra kalan 23.400 m² de 840,-TL/m² arsa değeridir. Tarım alanı olan 68.184 m² lik alanın m² birim değerinin ise 120,-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

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 Seferihisar Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı İzmir İli, Seferihisar İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi bir ipotek haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

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 fazla olmadığı mevcut tarla nitelikli taşınmazların arsa olarak yapılaşma hakkı elde edilerek villa tarzı yapılaşmanın başladığı tespit edilmiştir. Özellikle site tarzı

yapılaşmalarda özel güvenlik, havuz, çocuk bahçesi, sosyal tesis alanlarının site içinde konumlu olması, ve konsept taşınmazların inşa edilecek olmasının planlanması nedeniyle değerlerinin müstakil yapılara göre daha yüksek seyrettiği görülmüştür. Bölgede yeni inşa edilmiş yapı m2 birim değerleri konumuna, kullanılan malzeme kalitesine, büyüklüğüne ve denize olan mesafesine göre 7.500,TL/m2 ile 10.000 TL/m2 aralığında kalmaktadır.

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; 1/1000 imar planında belirtildiği gibi KONUT fonksiyonudur.

IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parselin mülkiyeti Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat 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 Taşınmaz Maliki olan Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hay. Teks. İnş. San. Ve Tic A.Ş. ile Yüklenici Firmalar; Birikim İzolasyon Resterasyon İnşaat San. Ve Tic. Ve MNA Prestij Yapı San. Ve Tic. A.Ş. arasında 10.11.2020 tarihinde imzalanmış olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi mevcuttur. Rapor ekinde mevcut olan bahse konu sözleşmede imar kanunu 18. Madde uygulaması sonucunda, ilgili belediye (Seferihisar Belediyesi) kesinleştirilecek resmi imar durumundan sonra yapılacak binanın paylaşımı arsa sahibi %37, müteahhit firma %63 olacak şekilde yapılmıştır. Sözleşme içeriği olacak parsel üzerinde yapılacak inşaat; bina sayısı ve büyüklükleri ile sosyal donatı alanları imar uygulaması bittikten sonra detaylandırılacağı bilgisi alınmıştır. İlgili belediye tarafından yapılan imar uygulaması sonuçlandığında yeniden revize değerlendirilmesi uygun olacaktır.

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 ve Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımları kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan değer ile Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı sonucunda bulunan değer aritmetik ortalaması alınarak konut imarlı alanın m2 birim değeri, tarla nitelikli alanın ise Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre m2 birim değerleri tespit edilerek toplam yasal değerleri 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 " ve " Kat Karşılığı (Proje

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Geliştirme) Yaklaşımı" 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, Seferihisar ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 15:39 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 1 adet ipotek kaydının bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte olmadığı 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, taşınmaz üzerinde 1 adet ipotek kaydının bulunması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

Değerleme tarihi itibarı ile Taşınmaz Maliki olan Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hay. Teks. İnş. San. Ve Tic A.Ş. ile Yüklenici Firmalar; Birikim İzolasyon Resterasyon İnşaat San. Ve Tic. Ve MNA Prestij Yapı San. Ve Tic. A.Ş. arasında 10.11.2020 tarihinde imzalanmış olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi mevcuttur. Rapor ekinde mevcut olan bahse konu sözleşmede imar kanunu 18. Madde uygulaması sonucunda, ilgili belediye (Seferihisar Belediyesi) kesinleştirilecek resmi imar durumundan sonra yapılacak binanın paylaşımı arsa sahibi %37, müteahhit firma %63 olacak şekilde yapılmıştır. Sözleşme içeriği olacak parsel üzerinde yapılacak inşaat; bina sayısı ve büyüklükleri ile sosyal donatı alanları imar uygulaması bittikten sonra detaylandırılacağı bilgisi alınmıştır. İlgili belediye tarafından yapılan imar uygulaması sonuçlandığında yeniden revize değerlendirme yapılması uygun olacaktır

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin 05.02.2021 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat 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 ;

KDV Hariç							
	Alan (m2)	Alan (m2)	Kat Karşılığı Proje Geliştirme	Emsal Karşılaştırma	Değer (TL)	Değer (USD)	Değer (EUR)
Arsa	39.000	23.400*	19.188.000	19.656.000	19.422.000	2.739.467	2.276.451
Arazi	68.184	68.184		8.182.000	8.182.000	1.154.069	959.012
	107.184				27.604.000	3.893.536	3.235.463
*39.000 m2 alanın %40 DOP düzenlenmiş hali							

27.604.000,-TL (Yirmiyedimilyonaltıyüzdörtbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

KDV Dahil**							
	Alan (m2)	Alan (m2)	Kat Karşılığı Proje Geliştirme	Emsal Karşılaştırma	Değer (TL)	Değer (USD)***	Değer (EUR)***
Arsa	39.000	23.400*	19.188.000	19.656.000	22.917.960	3.232.571	2.686.213
Arazi	68.184	68.184		8.182.000	9.654.760	1.361.801	1.131.634
	107.184				32.572.720	4.594.372	3.817.846
** Kdv Oranı %18 olarak alınmıştır.							
*** Rapor tarihi olan 09.02.2021 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde							
Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 7.0897 , 1 EUR = 8,5317 TL'dir							

32.572.720, TL (Otuzikimilyonbeşyüzyetmisikibinyediyüzyirmi Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

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

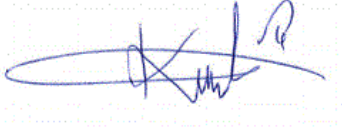
Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı




VII.RAPOR EKLERİ :

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, İmar durum vs.)
- 4-Bölge Haritası
- 5- Fotoğraflar
- 6- Kat Karşılığı Sözleşme
- 7- Firma Lisansı

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

Tarih : 19.12.2017

No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 09.05.2007	No : 400504
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Ayhan DÜZGÜN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Tervik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;**ORTAKLARIN/YÖNETİMKURULU BAŞKANI VE
ÜYELERİN/DENETÇİLERİN/PERSONELİN ÖZGEÇMİŞLERİ**

ADI-SOYADI	: KADİR KAYIŞ			
İKAMETGAH ADRESİ	: Uğurmumcu Mahallesi Hülyakent Sitesi 1597.Sokak No:1/134 Batıkent/Yenimahalle/Ankara			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	: Kırıkkale Üniversitesi (İnşaat Teknikerliği) Aksaray Üniversitesi (Jeoloji Mühendisliği)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Aşağı Öveçler Mahallesi 1322.Cadde 46/8 Çankaya/ANKARA				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: DEĞERLEME UZMANI			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 14737892326			
VERGİ KİMLİK NUMARASI¹	:			
ORTAKLIK PAYI	:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	LAL GAYRİMENKUL / ANKARA	Eylül 2013/Haziran 2014	Gayrimenkul Değ. Uzm.	
2-	GÖKALP YAPI DENETİM / AKSARAY	Nisan 2013/Eylül 2013	İnşaat Teknikeri	
3	VİP İNŞAAT / AKSARAY	Mart 2012/Aralık 2012	İnşaat Teknikeri	
4-	AK-MAKİNA HARİTA	Ocak 2010/ Şubat 2011	İnşaat Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı		Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI			GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
				-

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;**ADI VE SOYADI:** AYHAN DÜZGÜN**GSM:** 0542 425 31 25**İKAMET ADRESİ:** Karşıyaka Mah.603 Cad. 2.Blok NO:26/2 Karmen Loft2 Sitesi
Gölbaşı/ANKARA**E-MAİL:** dunyagrupgd@gmail.com**DOĞUM YERİ VE TARİHİ:** ANKARA -17.03.1964**T.C. KİMLİK NO:** 47794592120**EĞİTİM:**

- 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 Nıksar Lisesi

İS DENEYİMİ:

- 2014 - Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
-Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı
- 2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
-Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
- 1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ. İstihbarat ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü
-Mühendis-Başmühendis-Müdür Yardımcısı(İstihbarat ve Ekspertiz'den Sorumlu)
- 2003-2007 MSB Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı
-Müdür Vekili

SPK LİSANS DURUMU :

-SPK Lisans No :400504

CALISMA SEKLİ:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı

FOTOĞRAFLAR;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-2-2021-15:39



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021021022123	20210205-1925-F02356	2212

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	195/19
Taşınmaz Kimlik No:	88773027	AT Yüzölçümü(m2):	107184.10
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÜZCE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	AĞAÇESMESİ (TOPBELENİ)	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/479	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KIR TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
315521805	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	107184.10	107184.10	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-10-2015	-

1 / 3

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

						7114	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117, (SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:9980793117	Hayır	14900000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Seferihisar - 05-01-2017 15:26 - 151

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

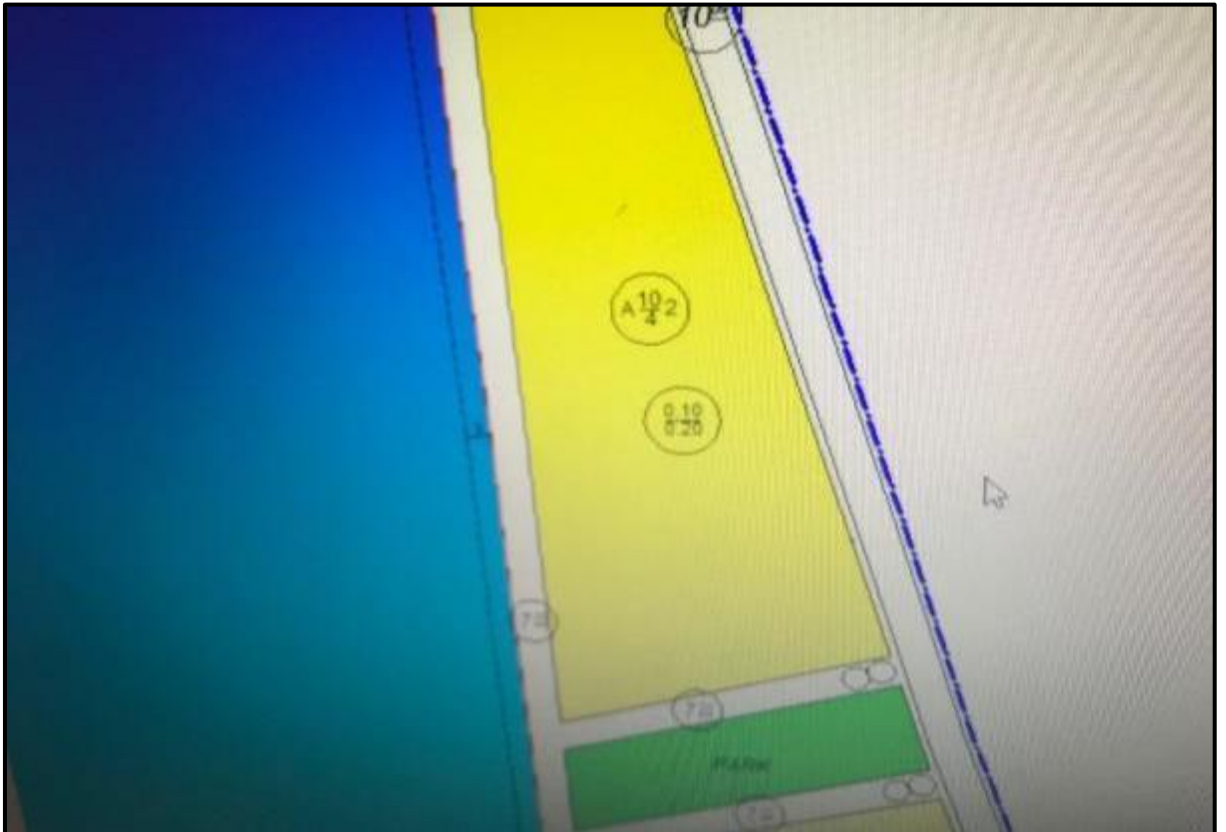
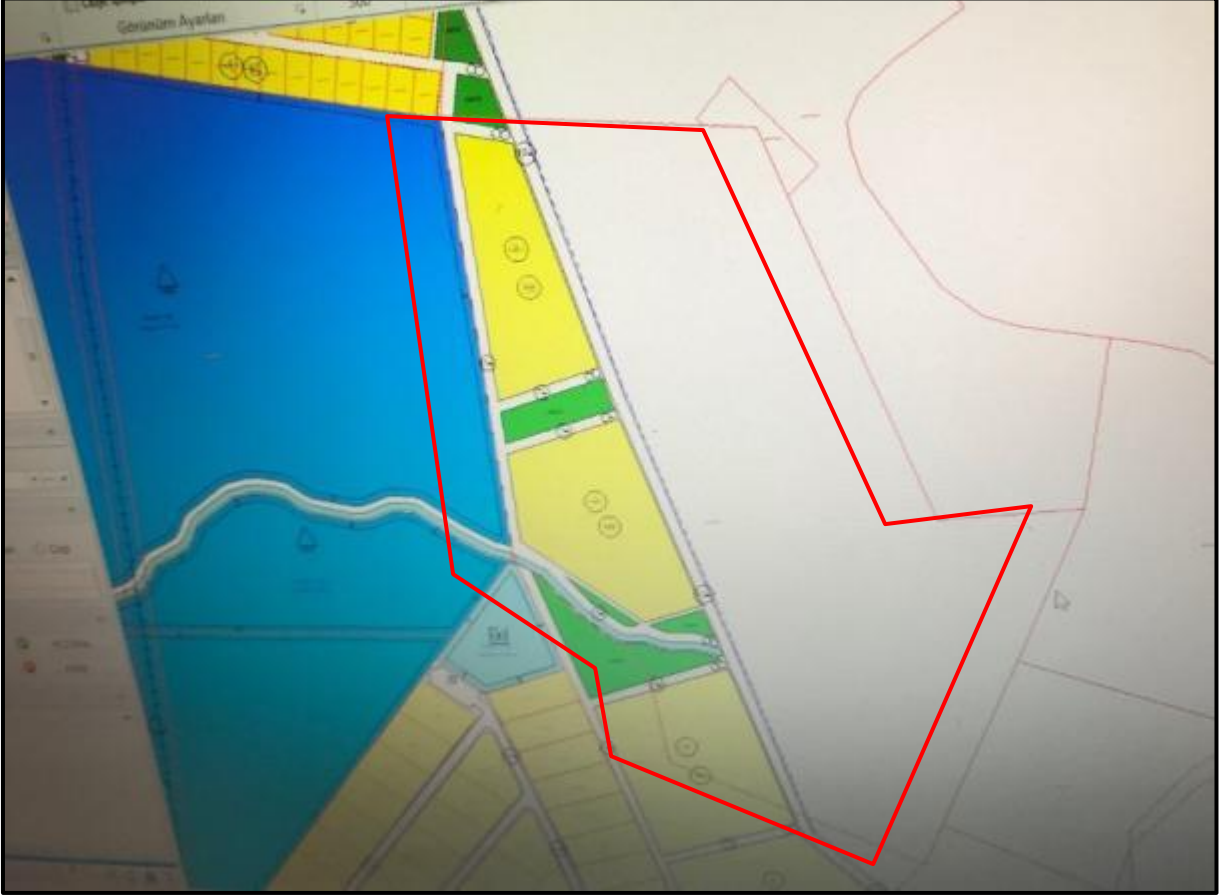
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Seferihisar - DÜZCE Mah. - (Aktif) - 195 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14900000.00 TL	Seferihisar - 05-01-2017 15:26 - 151	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EL_Wxulq75 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

İMAR DURUM;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Madde 1 – Taraflar;

Bir taraftan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, Ağaçesmesi mevki, L17-c-02-b-4 Pafta, 195 ada, 19 parselde bulunan taşınmazın maliki HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYV. TEKS. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. ile diğer taraftan müteahhit BİRİKİM İZOLASYON RESTORASYON İNŞAAT SAN. VE TİC. – SÜLEYMAN BOZKURT ve MNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. arasında aşağıdaki şartlarla bir inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflardan taşınmaz malikleri (Mal sahibi) ve müteahhitler (Müteahhit) olarak anılacaklardır.

Taraf Bilgileri:

- HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYV. TEKS. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Mersis No: 0458047606600017 – Menemen VD / No:4580476066
Adres: Yıldırım Mah. 35. Sok. No:62 Menemen/İZMİR

-BİRİKİM İZOLASYON RESTORASYON İNŞAAT SAN. VE TİC. -SÜLEYMAN BOZKURT
Mersis No: 3955722027200015 Vergi No:39557220272
Adres: Camikebir Mah. Hükümet Cad. No:49 Seferihisar/İZMİR

-MNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş.
Mersis No: 0622172656800001 Karşıyaka VD/ No: 6221726568
Adres: Adalet Mah. Anadolu Cad. Megapol Tower Apt. No:41/011 Bayraklı/İZMİR

Tarafların işbu sözleşmede yazılı adresleri, her türlü yazışmalardaki tebligat adresleridir. Adres değişikliği yazılı olarak karşı tarafa bildirilmediği takdirde bu adreslere yapılacak her türlü tebligat iade edilse dahi tebliğ edilmiş sayılacaktır.

Madde 2 – Konu;

Sözleşmenin konusu, müteahhit tarafından; tapuda mal sahibi adına kayıtlı olan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, Ağaçesmesi mevki, L17-c-02-b-04 Pafta, 195 ada, 19 parselde kain taşınmaza ilişkin İmar Kanunu madde 18’de mevcut gerekli düzenlemeler ve işlemlerin yapılması, akabinde taşınmaza ilişkin, mal sahibinin isteği doğrultusunda İmar Kanunu 18. Madde uygulamasının yapılmasından sonra, resmi imar durumuna uygun çizilecek projeye göre yeni bir binanın inşa edilmesidir.

İnşa edilecek binaya ilişkin şartlar, imar Kanunu madde 18 uygulamasından sonra düzenlenecek ek protokolle belirlenecektir.

Madde 3- Yer Teslimi;

Taşınmaz müteahhide mal sahibi tarafından boş olarak teslim edilecektir.Yer teslimi işbu sözleşme tarihinde müteahhide yapılmıştır.

HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK
HAYV. TEKS. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
Yıldırım Mah. 35. Sok. No:62 Menemen/İZMİR
Tic. Sic. No: 274802 Caa Sicil No: 2008811
Karşıyaka V.D. No:4580476066
Mersis No: 0458047606600017
www.hasatbno.com.tr info@hasatbno.com.tr

BİRİKİM İZOLASYON
RESTORASYON İNŞ. SAN. VE TİC.
MENEMEN - İNŞAAT - MÜTEAHHİT İŞLERİ
Yıldırım Mah. 35. Sok. No:62 Menemen/İZMİR
Tic. Sic. No: 3955722027200015 Vergi No:39557220272
Adres: Camikebir Mah. Hükümet Cad. No:49 Seferihisar/İZMİR

MNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş.
Adalet Mah. Anadolu Cad. Megapol Tower Apt.
No:41/011 Bayraklı/İZMİR
Tic. Sicil No: 274802 Caa Sicil No: 2008811
Karşıyaka V.D. 622 172 6568
Mersis No: 0622172656800001

Madde 4 - İnşaatın Niteliği;

İnşaat, bu sözleşmeye ve onun ayrılmaz bir parçası olan teknik şartname esaslarına göre yapılacaktır. (Teknik şartname, plan ve krokiler İmar Kanunu 18. Madde uygulamasından sonra işbu sözleşmeye eklenecek ve noterde onaylanacaktır.)

Madde 5 – Paylaşım Planı;

Yapılacak bina mal sahibi ve müteahhit arasında; (min.max) %37'si mal sahibinin, %63'ü müteahhitin olacak şekilde bölüşülecektir. Arsa sahibine kalacak %37'lik kısmın belirlenmesi "Belediye Onaylı Mimari Projeler" üzerinden yapılacaktır. Söz konusu %37'lik kısmın hangi bağımsız bölümlerden oluşacağını belirlenmesinde proje üzerinden yapılacak %37 ve % 63 lük seçimin yarısı arsa sahiplerine yarısı müteahhitlere ait olacaktır. Proje düzenlenirken gruplar arasında işbu paylaşım oranı sağlanacaktır.

Müteahhit işbu sözleşmenin tarafı olan arsa sahibinin hakkına zarar gelmemek kayıt ve şartıyla istediği şekilde sözleşme yapmaya yetkilidir.

Müteahhit işbu sözleşmenin tarafı olan arsa sahibinin hakkına zarar gelmemek kayıt ve şartıyla dilediği kişi ve tüzel kişilerle dilediği şartlarda alt sözleşme yapmaya yetkilidir.

Madde 6- Hafriyat ve İnşaatta Sorumluluk;

Hafriyat ve yeni binanın yapımı sırasında veya yapımından ötürü komşulara veya diğer üçüncü kişilere verilecek her çeşit zararlar ile bina işyerinde iş kazalarından doğacak tüm zararlardan müteahhitte başına sorumludur. Mal sahibi aleyhine, müteahhit tarafından yapılacak yukarıda belirtilen işlemler nedeniyle idari bir işlem tesis edildiğinde veya bir dava açıldığında ve dava sonunda mal sahibi aleyhine bir karar verildiğinde mal sahibi tarafından mahkeme kararı veya idari işlemler nedeniyle 3. Kişilere ve kurumlara bir ödeme yapılmak durumunda kalındığında yapılan ödemeyi müteahhit yazılı ilk talebinde mal sahibine ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 7 – Giderler;

İşbu gayrimenkulün sözleşme tarihine kadar olan tüm giderleri (emlak vergileri, çevre temizlik vergileri ve sair giderler) arsa sahibine ait olacak, sözleşme tarihinden itibaren arsa sahibine kalacak bağımsız bölümlerin teslim edilmesine kadar geçen sürede ortaya çıkacak tüm vergiler, vergi cezaları, işgaliyeler ve sair ödemeler müteahhite ait olacaktır.

Madde 8 - Müteahhide Ait Bağımsız Bölümlerin Satışları;

Arsa sahipleri ile müteahhit ek protokol ile teknik şartnameyi imzaladıktan ve gerekli seçimlerini yaptıktan sonra; arsa sahibi müteahhide kalan bağımsız bölümlerin satışını veya satış yetkisini kat irtifakının kurulmasını takiben en geç 10 gün içerisinde verecektir. Veya arsa payının devrini yapacaktır.

Mal sahibine kalacak taşınmazların satış hususu düzenlenecek ek protokolle belirlenecektir.

Madde 9- Tapuya Şerh;

Müteahhitin görevlendirdiği vekil iş bu sözleşmeyi münferiden tapuya şerh vermeye ve şerhi terkin etmeye yetkili kılınmıştır.Fesih halinde şerh taraflardan biri tarafından kaldırılabilir.

HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK
HAYV. TEKS. İNS. SAN. TİC. A.Ş.
Yüksek İht. 35. Bulvarı No: 15 Kat: 15
Tic. Sic. No: 214582 Cda Sicil No: 2008811
Kuşiyaka Y.D. 622 172 6588
Mersis No: 0622 1728 5880 0001

BİRİKİM İZOLASYON
İSTANBUL İNS. SAN. TİC. A.Ş.
Yüksek İht. 35. Bulvarı No: 15 Kat: 15
Tic. Sic. No: 214582 Cda Sicil No: 2008811
Kuşiyaka Y.D. 622 172 6588
Mersis No: 0622 1728 5880 0001

MİNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş.
Adalet Mah. Anadolu Cda. Megapol Tower Apt.
No: 91 / 001 Bayraklı - İZMİR
Tic. Sic. No: 214582 Cda Sicil No: 2008811
Kuşiyaka Y.D. 622 172 6588
Mersis No: 0622 1728 5880 0001

Madde 16 - Uyuşmazlıkların Çözümünde Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri;

Uyuşmazlık halinde İzmir Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Bu sözleşme 10/11/2020 tarihinde taraflarca okunarak, her türlü irade fesadından ari olarak akdedilmiştir.

MAL SAHİBİ	MÜTEAHHİTLER
1-HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYV. TEKS. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. <i>[Signature]</i> HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYV. TEKS. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. Kırsal Mah. 25. Sokak Kat: 11. Kat Sicil No: 27110000000000000000 Tic. Sicil No: 27110000000000000000 Kargıyaka V.D. 622 172 6568 Mersis No: 0622 1726 5680 0001	1-MNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. MNA PRESTİJ YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. Adalet Mah. Anadolu Cad. Megapol Tower Apt. No: 41 / 011 Bayraklı / İZMİR Tic. Sicil No: 214952 Oda Sicil No: 2008811 Kargıyaka V.D. 622 172 6568 Mersis No: 0622 1726 5680 0001 2-BİRİKİM İZOLASYON RESTORASYON İNŞAAT SAN. VE TİC.- SÜLEYMAN BOZKURT BİRİKİM İZOLASYON RESTORASYON İNŞ. SAN. TİC. SÜLEYMAN BOZKURT Etiler Mah. İnşaatçı ve Restoratörleri Kavuşum Mah. Marmaracık Cad. No: 10 Kat: 1 Tel: 0 212 245 44 44 - 0312 476 74 72 Kargıyaka V.D. 622 172 6568

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;


**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

No 06330
10 SUBAT 2012.

Sayı : B302.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

28/11/2011

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Ermeç 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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. BAŞBAKANLIK
ANKARA 57. NOTERLİĞİ
Ceyhan Akın
No. 126 KAT: 2 Kat: 2 Kat: 2
Tel: (312) 304 55 00 - 312 33 01
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noter
Baske Ç.
Kurum Başkanı
ABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ: Etiler/Beşiktaş Mah. No:155 06535 ANKARA Tel: (312) 292 80 80 Faks:(312) 292 80 80 Ayırtıcı Sığ İçin İhtisat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 34067 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.77- 27075

31 Ekim 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 24.10.2013 tarih ve 3560 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin stüresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi

Atilatik Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
Internet adresi: www.bddk.org.tr

İstenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli profesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değeri mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlanması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 13/12/2018 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 67. NOTERLİĞİ	SÖZÜK DAMGA VARDIR	İMZA SİRKÜLERİ № 19522
ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN	ÜNVANI : DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Aşağı Öveçler Mah. 1322 Cad. No: 46 / 8 Adres No: 1265508711 Ofis ve İşyeri Çankaya / ANKARA YETKİLİ : AYHAN DÜZGÜN 47794592120 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 26/07/2021 TARİHİNDEN İTİBAREN 26/07/2021 TARİHİNE KADAR TİCARET SİCİL ADI - NO : ANKARA - 236509 VERGİ DAİRESİ - NO : 006276 BAŞKENT - 3230469988	
ATA MAH. LİZBON(EŞKİ) 1063.1 CAD N:123/11 ÖVEÇLER ÇANKAYA / ANKARA Tel: +903124756706 Fax: +903124756700	T.Ticaret Sicili Gazetesinin 13/08/2018 tarih ve 9641 sayılı nüshasının 221. sayfasında 236509 sicil no ile ilan edilen yukarıda adresi yazılı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 26/07/2018 tarih ve 2018-04 sayılı kararda; "Yeni Atanan Temsilciler 477*****20 Kimlik Nolu, Ankara/Gölbaşı Adresinde ikamet Eden, Ayhan Düzgün; 26.7.2021 Tarihine Kadar (Yönetim Kurulu Üyesi) Temsil Yetkili Olarak Seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsil Yetkilidir." denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN AYHAN DÜZGÜN	
	İMZA İMZA İMZA Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzanın 3230469988 vergi numaralı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 10/10/2028 geçerlilik tarihli, A14092714 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Şerafettin, ana adı Satiye, doğum tarihi 17/3/1964 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 47794592120 T.C. kimlik numaralı AYHAN DÜZGÜN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Onüç Aralık ikibinonsekiz, Perşembe günü 13/12/2018 DAYANAK: T.Ticaret Sicili Gazetesinin 13/08/2018 tarih ve 9641 sayılı nüshasının 221. sayfasında 236509 sicil no ile ilan edilen yukarıda adresi-yazılı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 26/07/2018 tarih ve 2018-04 sayılı kararda AYHAN DÜZGÜN'ün münferiden 26/07/2021 tarihine kadar temsil ve ilzama yetkili olduğu görülmüş olup evraka eklenmiştir. 13 Aralık 2018 ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.
İMZA A / S Yazı: 2 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 201812130060067 - 8049468054

A-2 / 1 - 1

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

