



DEĞERLEME RAPORU

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

MANİSA-KULA-NARINCALI BITRAK & SANDAL
"2 ADET BAĞ YERİ & 1 ADET AHŞAP DAM VE
TARLA & 5 ADET TARLA"

2021-SPK-004



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/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	8 Adet Tam Hisseli Tarla, Bağyeri ile Ahşap Dam ve Tarla
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresleri belirtilen "2 ADET BAĞ YERİ & 1 ADET AHŞAP DAM VE TARLA & 5 ADET TARLA" " nitelikli taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	09/02/2021

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Narıncalı Bitrak Mahallesi (131 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 2 nolu parseller, 135 ada 1 ve 21 nolu parseller, 134 ada 2 parsel) , Sandal Mahallesi, 146 ada 37 ve 39 nolu parseller) Kula /MANİSA
Tapu Bilgileri Özeti	Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak ve Sandal Mahalleleri 131 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 2 nolu parseller, 135 ada 1 ve 21 nolu parseller, 134 ada 2 parsel, 146 ada 37 ve 39 nolu parseller olup toplam 283.568,51 m ² yüzölçümlü 2 adet bağ yeri, 1 adet ahşap dam ve tarla ile 5 adet tarla nitelikli taşınmazlardır.
Sahibi	Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.(Tam)
Mevcut Kullanım	Tarımsal alandır.
Parsel Yüzölçümü	283.568,51 m ²
Tapu İncelemesi	08.02.2021 tarihinde TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgelerinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu NarıncalıBitrakve Sandal Mahalleleri 131 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 2 nolu parseller, 135 ada 1 ve 21 nolu parseller, 134 ada 2 parsel ,146 ada 37 ve 39 nolu parseller, toplam 283.568,51m ² yüzölçümlü, "2 Adet Bağ Yeri, 1 Adet Ahşap Dam ve Tarla ile 5 Adet Tarla " nitelikli taşınmazlardır. Kula Belediyesi İmar Müdürlüğünden 08.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tarım Alanında kalmaktadırlar. Plansız alanlar tip imar yönetmeliği gereğince tarımsal amaçlı kümes, besicilik, vb. yapıların kadastral yola cepheli olan taşınmazlarda inşa edilebileceği beyan edilmiştir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında imar planında belirtildiği gibi TARIMSAL amaçlı kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	3.400.000-TL
Nihai Sonuç	3.400.000-TL

Raporu Hazırlayanlar

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

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	5
I.1. RAPORUN TARİHİ.....	5
I.2. RAPOR NUMARASI.....	5
I.3. RAPORUN TÜRÜ.....	5
I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	6
I.6. DEĞERLEME TARİHİ :.....	6
I.7. DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	6
I.8. RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
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.....	7
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
II.4 UYGUNLUK BEYANI	8
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	9
III.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	12
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	12
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 Alınip - 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	13
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	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	14
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	14
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	28
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	31
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	31
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	32
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	32
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	32
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	32
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	34
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi	34
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	35
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	35
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	35
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
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 ...	36
VI. SONUÇ	36
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
VI.2. Nihai Değer Takdiri	36
VII.RAPOR EKLERİ :	37

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.1. RAPORUN TARİHİ: 09/02/2021

I.2. RAPOR NUMARASI: 2021/SPK/004

I.3. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor , Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak ve Sandal Mahalleleri/ Köyü, Narıncalı Bitrak Mahallesi Çobanderesi, Eğlence ve Eski Narıncalı Mevkileri, Sandal Mahallesi Yumakalanı Mevkiinde konumlu , Sandal Mahallesi 2 adet bağ yeri, Narıncalı Bitrak Mahallesi, 1 Adet Ahşap Dam ve Tarla ile 5 Adet Tarla nitelikli gayrimenkullerin, Türk Lirası cinsinden 09/02/2021 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin 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.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :AYHAN DÜZGÜN

I.6. DEĞERLEME TARİHİ : 09/02/2021

I.7. 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.8. RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerlerinin 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 problemlili 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 Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak ve Sandal Mahalleleri / Köyleri, Narıncalı Bitrak Mahallesi Çobanderesi, Eğlence ve Eski Narıncalı Mevkileri, Sandal Mahallesi Yumakalanı Mevkiinde konumlu gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden 09/02/2021 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 gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin 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:46/8 Çankaya/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 HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz/taşınmazlar Manisa İli, Kula İlçesi, NarıncalıBıtrak ve Sandal Mahalleleri /Köyü, NarıncalıBıtrak Mahallesi Çobanderesi, Eğlence ve Eski Narıncalı Mevkileri, Sandal Mahallesi Yumakalanı Mevkiinde konumlu 131 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 2 nolu parseller , 135 ada 1 ve 21 nolu parseller , 134 ada 2 parsel ,146 ada 37 ve 39 nolu parseller olup, 2 adet bağ yeri, 5 adet tarla ve 1 adet ahşap dam ve tarla nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar verimli arazi yapısında olup ayrıca besicilik içinde kullanılmaktadır. Bölgede tarımsal faaliyet olarak bağcılık, zeytincilik, besicilik, tahıl üretimi (buğday, arpa,) tütün ve susam yetiştirilmektedir. Taşınmazların bulunduğu bölge Kula ilçesinin gelişme yönünde kalmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede Pomza Madeni, Güneş Elektrik Santrali ile az sayıda meskun mahal bulunmaktadır. Taşınmaza kuşçusu yaklaşık 1.7 km mesafede Anemon Butik Otel yer almaktadır. Değerlemeye konu parsellere en yakın elektrik hattı yaklaşık 500 metre civarındadır.

Taşınmazlar;

131 Ada 2 parsel Manisa İli, Kula İlçesi, NarıncalıBıtrak Mahallesi, Çobanderesi Mevkiinde konumlu 34.463 m² yüz ölçümlü tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, NarıncalıBıtrak merkeze ~ 2 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak yamuk dikdörtgen formda, hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla nadasa bırakılmış durumda olup üzerinde herhangi bir ürün ekli değildir. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Batısında 3/5 ve 6 nolu parseller, doğusunda 63 nolu parsel yer almaktadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır. Kadastro yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 83 metredir. Konu parselin kadastro yola cephesi olması nedeniyle tarımsal amaçlı yaklaşık 75 m² yapı inşaatı bağ evi, kümes vs. yapılabileceği şifahi görevli memurdan öğrenilmiştir.

133 Ada 1 nolu parsel, NarıncalıBıtrak Mahallesi, Eğlence Mevkiinde konumlu, 85.164 m² yüz ölçümlü Ahşap Dam ve Tarla nitelikli taşınmazdır. Doğusunda 131 da 37 parsel, kuzeyinde 133 ada 2 parsel ve 134 ada 2 parsel, güneyinde 135 ada 44 parsel bulunmaktadır. NarıncalıBıtrak merkezine ~ 2,5 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak yamuk yuvarlak tarzda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmakta olup, değerlendirme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir ve etrafı herhangi bir unsur ile çevrilmemiştir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır. Kadastro yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 520 metredir. Konu parselin kadastro yola cephesi olması nedeniyle tarımsal

amaçlı yaklaşık 75 m2 yapı inşaatı bağ evi, kümes vs. yapılabileceği şifahen görevli memurdan öğrenilmiştir.

133 Ada 2 parsel, NarıncalıBitrak Mahallesi, Eğlence Mevkiinde konumlu , 47.936 m2yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın kuzeyinde 133 ada 14/3/ ve 4 nolu parseller, güneyinde 135 ada 1 parsel batısında 134 ada 2 parsel ile doğusunda 131 ada 1 parsel yer almaktadır. Şekil olarak yamuk dikdörtgen formda hafif eğimli arazi yapısındadır. Etrafı herhangi bir unsur ile çevrili değildir. Değerleme günü itibarıyla üzerinde ekli bir ürün mevcut değildir. Etrafı çevrili olmayan taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. NarıncalıBitrak merkeze ~ 2.350 m mesafede yer almaktadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır. Kadastro yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 130 metredir. Konu parselin kadastro yola cephesi olması nedeniyle tarımsal amaçlı yaklaşık 75 m2 yapı inşaatı bağ evi, kümes vs. yapılabileceği şifahen görevli memurdan öğrenilmiştir.

134 Ada 2 parsel, NarıncalıBitrak Mahallesi, Eğlence Mevkinde konumlu 37.443 m2 yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. NarıncalıBitrak merkezine ~ 2.750 m mesafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Doğusunda 134 ada 3 parsel ve dere yatağı, güneyinde 134 ada 1 parsel , kuzeyinde 134 ada 1 parsel yer almaktadır. Şekil olarak yamuk kare formda , topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

135 Ada 1 parsel, NarıncalıBitrak Mahallesi, Eski Narıncalı mevkiinde konumu 60.550 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli taşınmazdır. NarıncalıBitrak merkezine ~ 3 km mesafede yer almaktadır. Doğusunda 135 ada 2 parsel ,güneyinde 135 ada 8 parsel yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Şekil olarak ortası boş yamuk kare formunda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

135 Ada 21 parsel , NarıncalıBitrak Mahallesi, Eski Narıncalı Mevkii, 1.452 m2 yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz NarıncalıBitrak mahallesine ~ 3 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak üçgen formda topoğrafikolar hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir tarımsal faaliyet bulunmamakta olup, nadasa bırakılmış vaziyettedir. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.

146 Ada 37 parsel Sandal Mahallesi, Yumakalanı mevkiinde konumlu Bağyeri nitelikli taşınmazdır. Sandal mahallesi merkeze yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Kuzeyinde 36, batısında 38, doğusunda 35, güneyinde 153 ada 1 nolu parsellerle çevrilidir. Şekil olarak kare formda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır. Kadastro yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 123 metredir. Konu parselin kadastro yola cephesi olması nedeniyle tarımsal amaçlı yaklaşık 75 m2 yapı inşaatı bağ evi, kümes vs. yapılabileceği şifahen görevli memurdan öğrenilmiştir.

146 Ada 39 parsel, Sandal Mahallesi, Yumakalanı mevkinde konumlu Bağyeri nitelikli taşınmazdır. Sandal mahalle merkezine yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Doğusunda 38, kuzeyinde 82, güneyinde 153 ada 1 parsel, batısında 152 ada 26 parsellerle çevrilidir. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Şekil olarak bir ucu uzun yamuk dikdörtgen forma topoğrafik olarak hafif eğimli arazi

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Manisa İli, Kula İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgelerinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili olarak Manisa İli, Kula ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede 07.10.2015 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 devredilmiştir.

Kula 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 gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 08.02.2021 tarih ve muhtelif saatler itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkuller gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

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

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

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 131 ada2 parsel, 133 ada 1-2 parseller, 134 ada 2 parsel, 135 ada 1-21 parseller, 146 ada 37-39 parseller tarla ve bağ yeri nitelikli parseller olup, üzerinde geliştirilecek olası proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olacaktır. Mevcut durumları ile yapı denetimine tabi değillerdir.

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 ile parselin imar durumu ve nitelikleri nedeniyle kat karşılığı ve hasılat paylaşımı analizi ile proje geliştirme işlemi yapılmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eski Narıncalı, Eğlence mevkii ve Sandal Mahallesi Yumakalanı mevkilerinde konumlandıkları. Taşınmazın bulunduğu Manisa ili, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehridir.

Manisa nüfusu bir önceki yıla göre 10.005 artmıştır. Manisa nüfusu 2020 yılına göre 1.450.616'dır. Bu nüfus, 728.724 erkek ve 721.892 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.

Manisa ili Anadolu Yarımadasının batısında Ege Bölgesinin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, Kuzeyden Balıkesir, batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin en büyük ilidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılan yerleşim, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır.

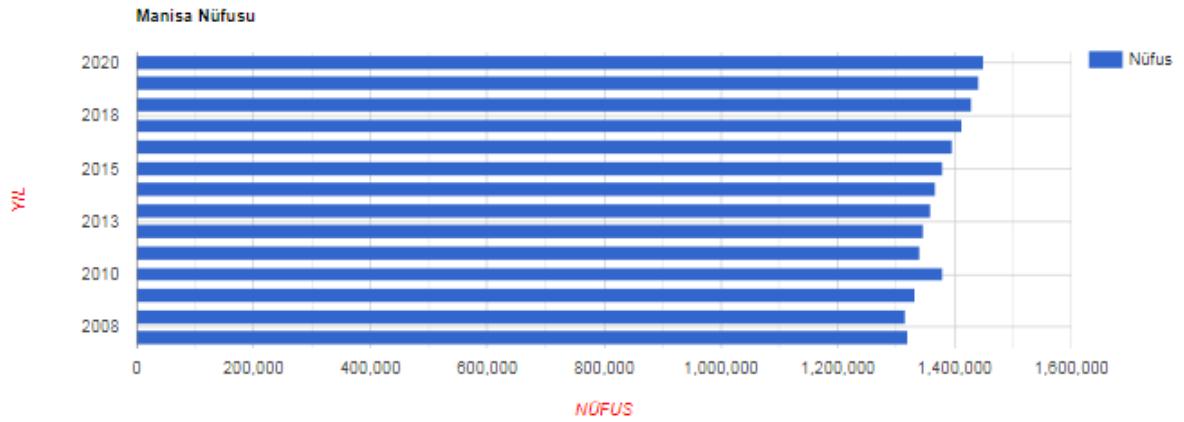
Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir. Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinde, batı kesimlerinde ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Ege-Akdeniz iklimi hakim olmakla, özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu'nun karasal ikliminin etkileri de görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve topografya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Şehirde bulunan Celal Bayar Üniversitesi, bölgenin sosyal ve kültürel beklentilerine ve gereksinimlerine cevap verecek araştırma merkezlerini de açmış ve bunları işlevsel hale getirmiştir. Bugün 5 fakültesi, 4 yüksek okulu, 15 meslek yüksek okulu, 3 enstitüsü ve 9 araştırma merkeziyle 17 yerleşkede eğitim ve öğretime devam eden Celal Bayar Üniversitesi, 1156 akademik personeli, 732 idari personeli ve 26500 öğrencisiyle, Ege Bölgesi'nin en büyük 3 üniversitesinden biridir. Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında oturan bir çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu sebeple Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, ECA, Eczacıbaşı, Ülker, Keskinöğlü, gibi firmalar Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir. Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

Yıllara Göre Manisa Nüfusu

Yıl	Manisa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	1.450.616	728.724	721.892
2019	1.440.611	725.238	715.373
2018	1.429.643	720.337	709.306
2017	1.413.041	710.378	702.663
2016	1.396.945	701.094	695.851
2015	1.380.366	691.955	688.411
2014	1.367.905	686.379	681.526
2013	1.359.463	682.097	677.366
2012	1.346.162	673.700	672.462
2011	1.340.074	671.361	668.713
2010	1.379.484	714.064	665.420
2009	1.331.957	669.724	662.233
2008	1.316.750	656.051	660.699
2007	1.319.920	667.061	652.859

Manisa Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İlçelere Göre Manisa Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Yunusemre	251.905	127.786	124.119	% 17,37
2020	Akhisar	174.850	87.802	87.048	% 12,05
2020	Turgutlu	169.882	85.289	84.593	% 11,71
2020	Şehzadeler	168.110	85.886	82.224	% 11,59
2020	Salihli	164.371	81.678	82.693	% 11,33
2020	Soma	110.935	55.626	55.309	% 7,65
2020	Alaşehir	105.145	53.683	51.462	% 7,25
2020	Saruhanlı	55.970	28.093	27.877	% 3,86
2020	Kula	44.035	21.704	22.331	% 3,04
2020	Demirci	39.258	18.345	20.913	% 2,71
2020	Kırkağaç	38.245	19.198	19.047	% 2,64
2020	Sarıgöl	35.912	17.800	18.112	% 2,48
2020	Gördes	27.363	13.464	13.899	% 1,89
2020	Selendi	19.728	9.881	9.847	% 1,36
2020	Ahmetli	16.614	8.377	8.237	% 1,15
2020	Gölmarmara	15.335	7.720	7.615	% 1,06
2020	Köprübaşı	12.958	6.392	6.566	% 0,89

Kaynak: https://www.nufusu.com/ilce/kula_manisa-nufusu

KULA EKONOMİSİ

Ekonomisi tarım ve dokumacılığa dayanır. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa ve üzüm olup, ayrıca az miktarda tütün, mısır, susam, zeytin ve kiraz yetiştirilir. Hayvancılık ve halı dokumacılığı gelişmiştir. Meşhur Kula halıları ev tezgahlarında ve iş yerlerinde dokunur.

KULACOĞRAFYASI

Kula ilçesi; Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu bölümünde, Manisa ili sınırları içinde, Anadolu'yu Ege Bölgesi'ne bağlayan İzmir – Ankara (D-300) Karayolu üzerinde yer almaktadır.

Kula, Ege Bölgesinin en büyük yerleşim birimi olan İzmir'e 147 km, Manisa il merkezine ise 118 km uzaklıkta bulunan İlçenin, kesin coğrafi konumu 28° 68' kuzey enlem ve 38° 53' doğu boylamları arasında yer almakta olup, deniz seviyesinden yüksekliği 720 m. dir.Kula, 917 km²'lik yüzölçümü ile Manisa ili yüzölçümünün % 6.95' ini kapsamaktadır. İlçenin 2007 yılı genel nüfus sayımı sonucuna göre toplam nüfusu 48.034 kişidir. Bu nüfusun, 23.863'ü kentsel nüfus, 24.171'i ise kırsal nüfustan oluşmaktadır.Etrafı tepelerle çevrili, çanak şeklinde volkanik bir arazi üzerinde kurulmuş olan ilçenin kuzeyinde Demirci ve Selendi, güneyinde Alaşehir, doğusunda Eşme (Uşak), batısında Salihli ilçeleri yer almaktadır.Bölgede gerek coğrafi konum gerek topografik yapının uygunluğu nedeniyle ulaşım olanakları hayli gelişmiştir. Bölgesel ulaşımında kara ve

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

demiryolunun yanı sıra İzmir'deki deniz ve hava limanlarından da yararlanılmaktadır. Bölgenin en önemli iki karayolu aksı olan, İzmir'i Ankara'ya ve İzmir'i İstanbul'a bağlayan yollar Manisa'dan geçmektedir. İzmir – İstanbul karayolu Kumçay Vadisini, İzmir – Ankara karayolu Gediz Vadisini izler.

KULA İKLİMİ

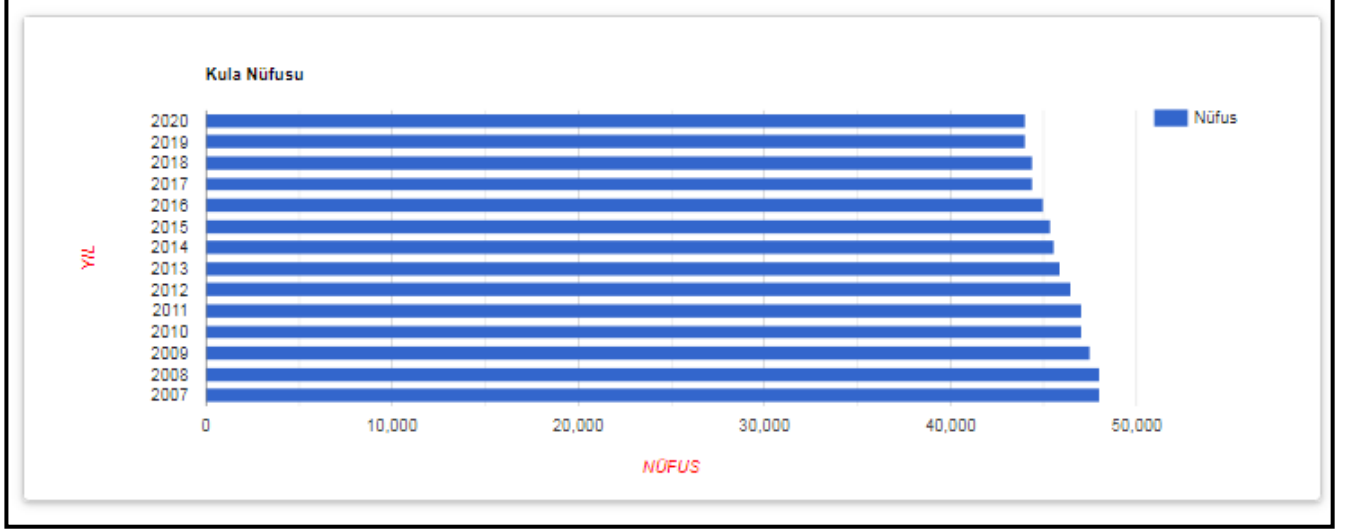
Kula ilçesinde görülen iklim, Akdeniz iklimi ve Karasal iklim arasındandır. İlçe, İç – Batı Anadolu iklim bölümündedir. İlçede iklim genellikle yağışlı ve ılıman geçmekle birlikte, bazı yıllarda soğuk ve kurak geçer. Bu yüzden iklim değişkendir. Kar, kuru soğuk, don kış çıkıncaya kadar devam eder. Kula meteoroloji istasyonundan alınan 4 yıllık rasat verilerine göre ortalama sıcaklık 14.3oC'dir.Kula ilçesi, Akdeniz iklimi ve Karasal iklim arasında bir eşik niteliğinde olmasından dolayı bitki örtüsünde değişiklikler göstermektedir. Dağ kütlelerinin deniz etkisini kesmesi, yer yer Akdeniz iklimi ve Karasal iklim, bitki türlerinin iç içe bulunmasına yol açmaktadır. Yükseltiye bağlı olarak ova bitkileri, makiler, kuraklığa dayanıklı ve sürekli yeşil kalabilen Akdeniz bitkileri ve ormanlar şeklinde bir yayılma göze çarpar. İlçede maki bitki türleri zeytin, kocayemiş, ladin ve az miktarda defne, kuşkonmaz türleridir. Ormanlar genelde 1000 m. üzerindeki yüksekliklerde topluluklar halinde bulunur. Palamut, meşe, kızılçam, karaçam, yaygın orman bitkileridir ve yaklaşık 25.000 ha civarında orman alanı mevcuttur. Kula'da 35,86 ha orman alanı mevcut olup, kişi başına düşen ortalama Orman Alanı 14,20 m2'dir.

Kula nüfusu 2020 yılına göre 44.035.Bu nüfus, 21.704 erkek ve 22.331 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,29 erkek, %50,71 kadındır.

Yıllara Göre Kula Nüfusu

Yıl	Kula Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	44.035	21.704	22.331
2019	44.001	21.645	22.356
2018	44.410	21.910	22.500
2017	44.403	21.939	22.464
2016	44.951	22.179	22.772
2015	45.357	22.304	23.053
2014	45.587	22.609	22.978
2013	45.892	22.714	23.178
2012	46.433	23.001	23.432
2011	47.030	23.259	23.771
2010	47.065	23.215	23.850
2009	47.521	23.541	23.980
2008	48.009	23.727	24.282
2007	48.034	23.724	24.310

Kula Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

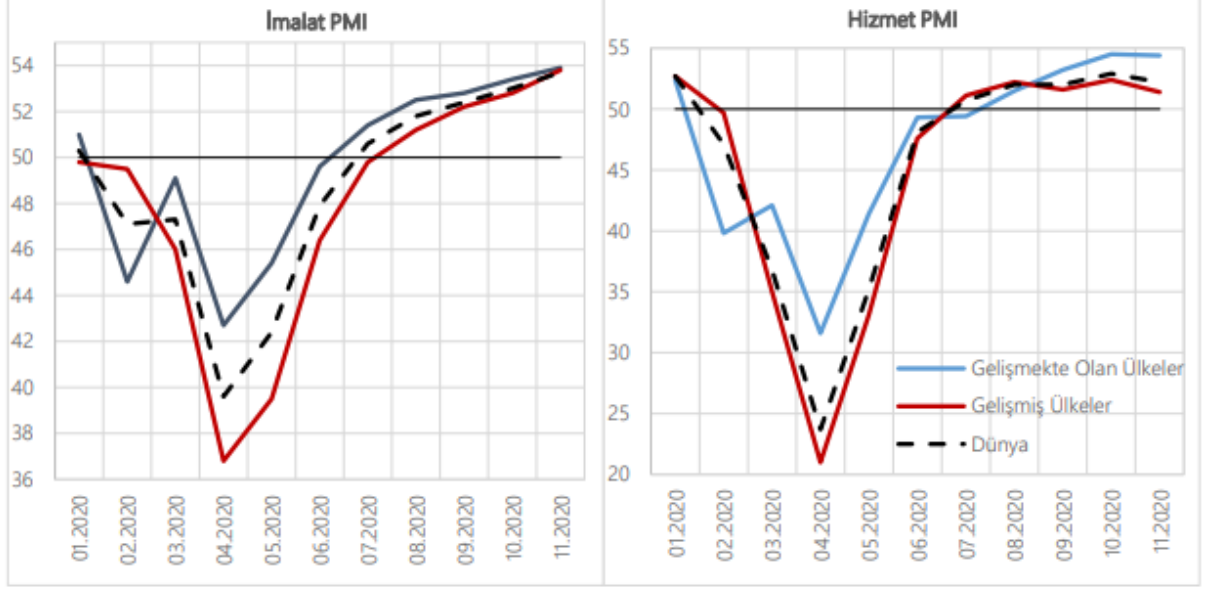
yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir. Salgının üretim kapasitesi üzerindeki daraltıcı etkileriyle, dünya ekonomisinin önceki gelir düzey patikasına gelmesinin oldukça uzun zaman alacağı dikkate alındığında 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-f finansal 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, Kovid-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 Kovid-19 salgını üçüncü çeyrekte de etkisini sürdürmüştür. Üçüncü çeyrek sonu itibarıyla 1 milyon kişi Kovid-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, Kovid-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 hanehalkına

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 öngörülürken, 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 öngörülürken, 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:46/8 Çankaya/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.

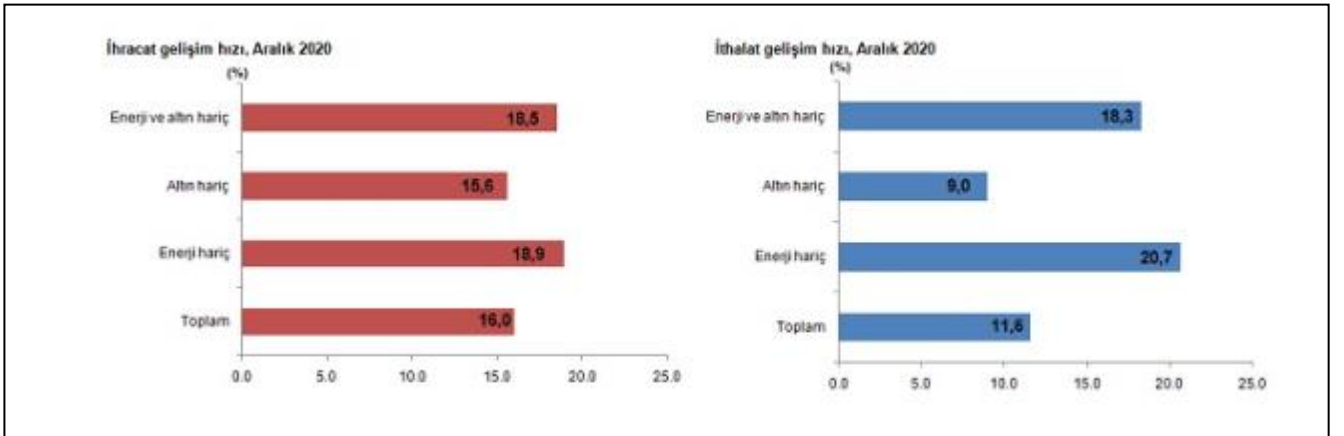
Aylara göre dış ticaret, Aralık 2020		(Milyon ABD \$)						
Aylar	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış ticaret dengesi		İhracatın ithalatı karşılama oranı (%)
		Değer	Değişim (%)	Değer	Değişim (%)	Değer	Değişim (%)	
Ocak-Aralık	2019	180 833		210 345		- 29 512		86,0
	2020	169 482	-6,3	219 397	4,3	- 49 915	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.



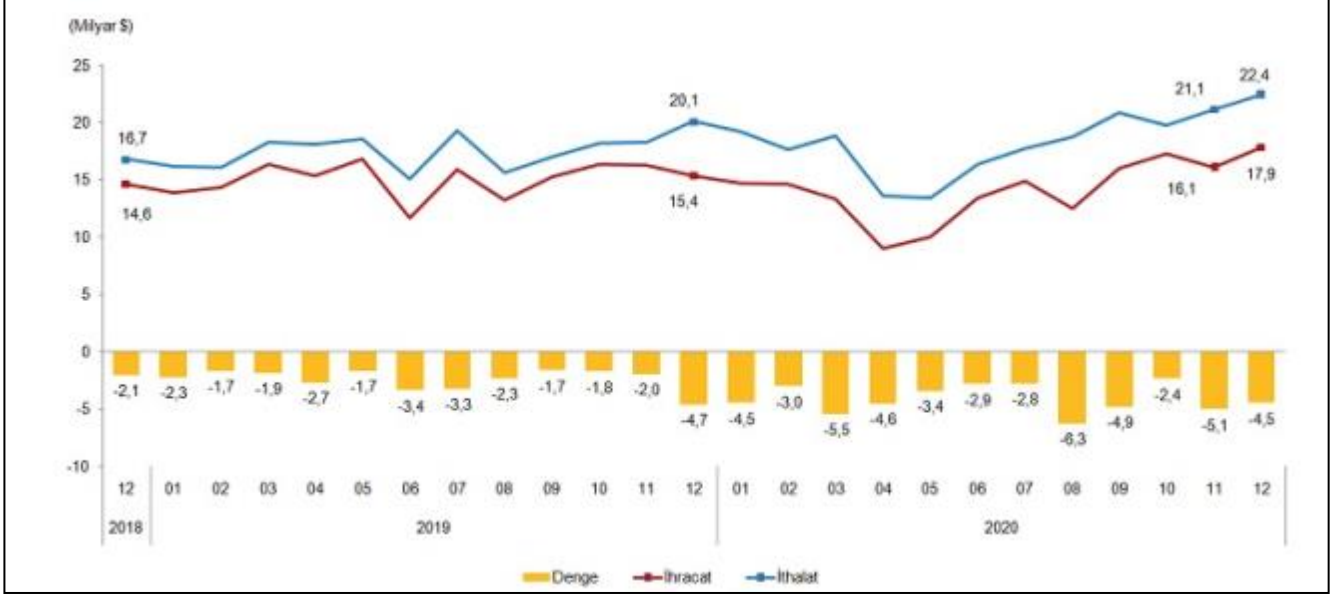
Dış ticaret açığı Aralık ayında %3,0 azaldı

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

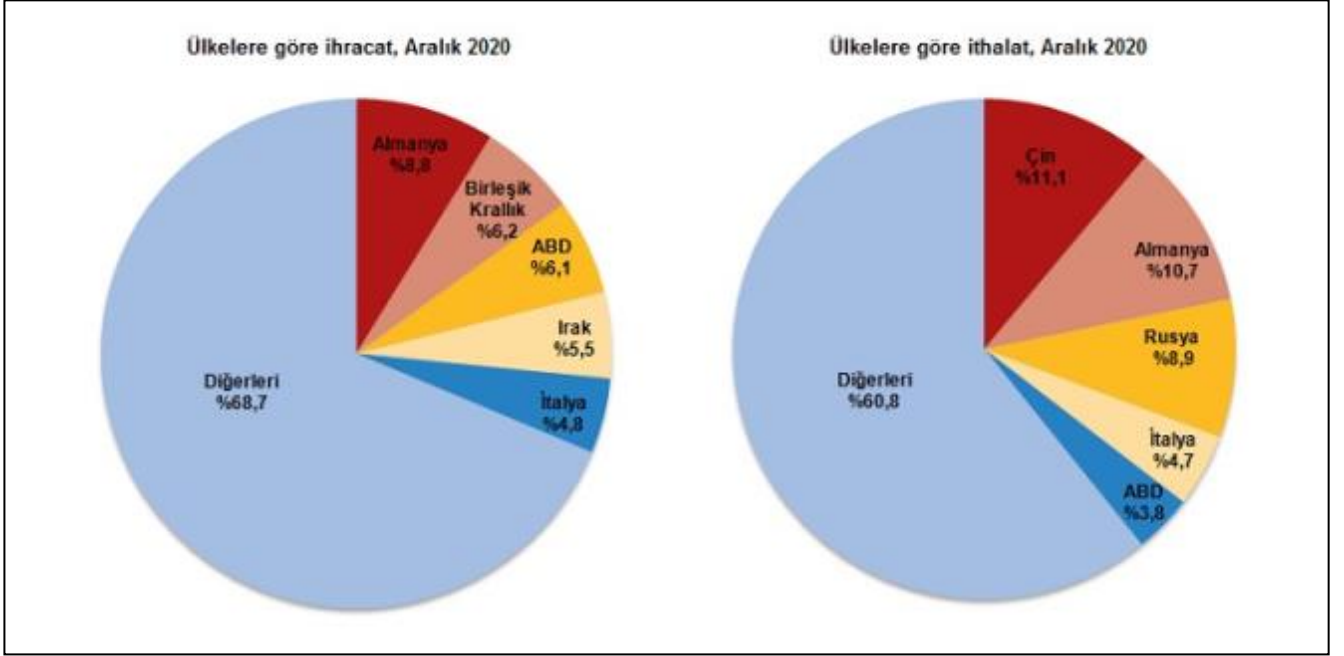
Aralık ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 572 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 111 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 84 milyon dolar ile ABD, 976 milyon dolar ile Irak, 849 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan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

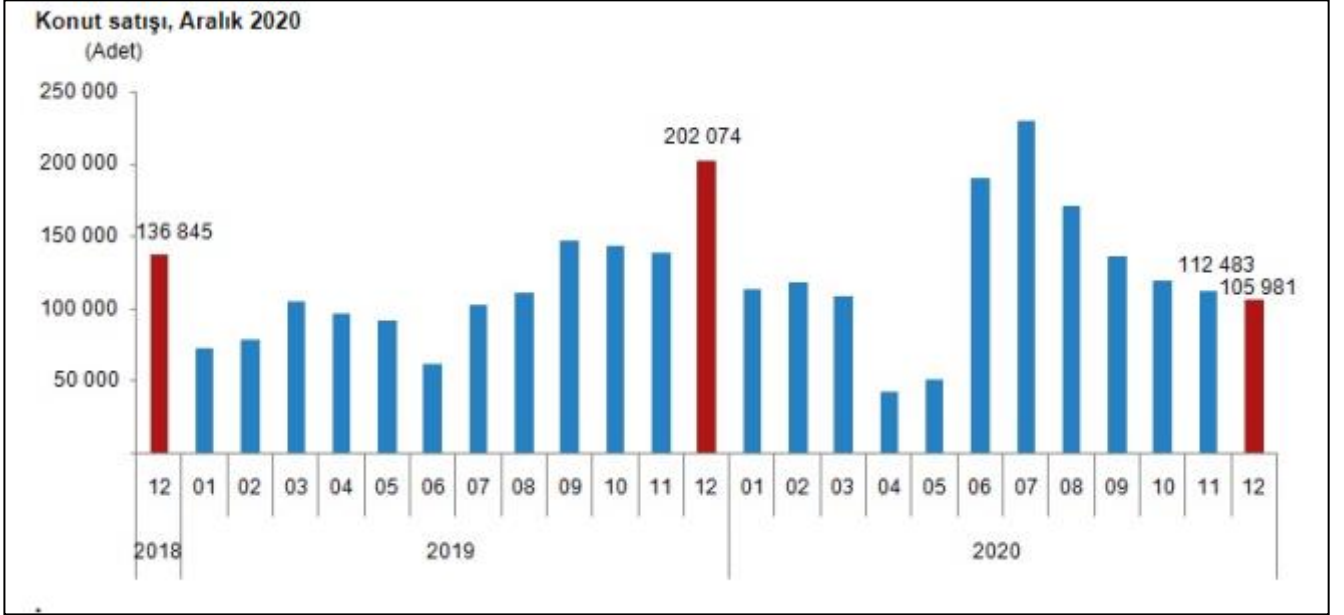
(1) Ocak-Haziran dönemi ortalama değerleri esas alınmıştır.

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, İkinci 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

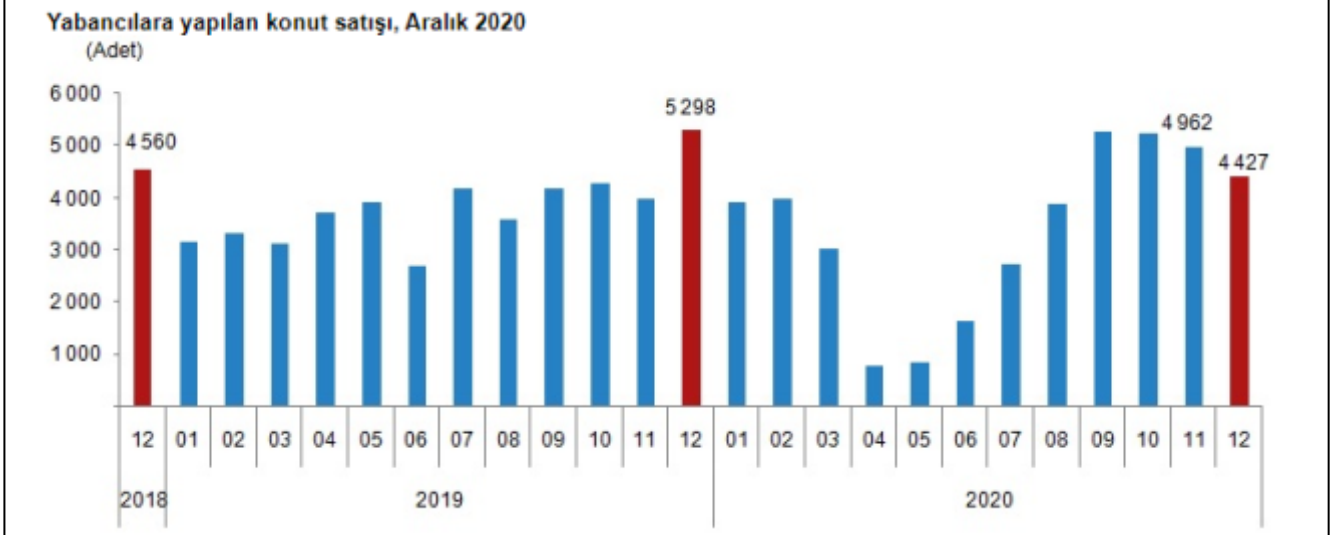
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İpotekli satış	50 278	14 631	-70,9	332 508	573 337	72,4
İlk el satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
İkinci el satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	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 ;

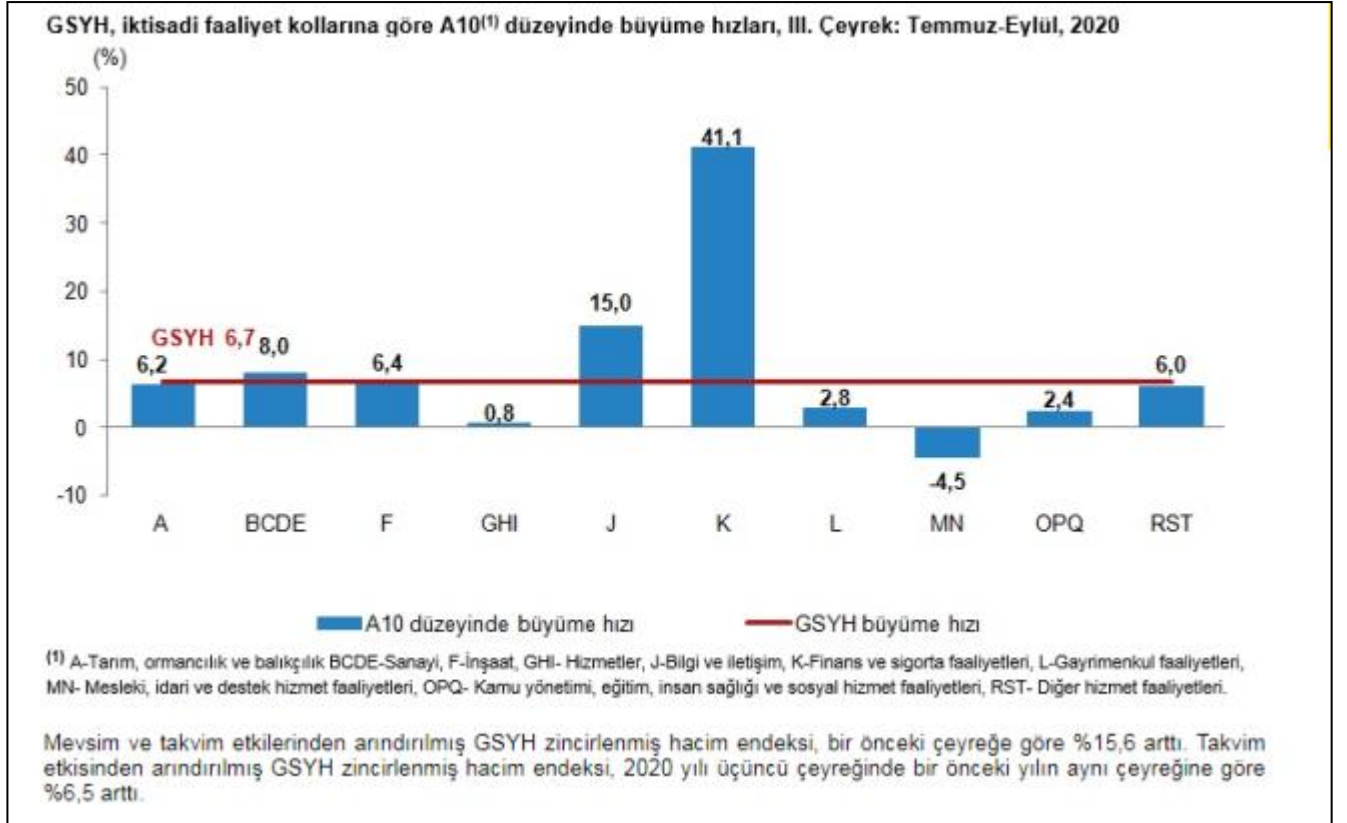
Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020

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

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.

Gayrimenkullerin değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- Verimli tarım arazileri olmaları.
- Gelişime açık bölgede olması.
- Bölgenin besicilik vb. çiftlik türlerinin kurulumu için talep görüyor olması.
- Köy merkezine yakın konumda olmaları.
- Kula ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede olmaları.

- Olumsuz Etkenler

- Ulaşımın özel araçlarla sağlanması ve hafif eğimli arazi yapısında olmaları.

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak ve Sandal Mahalleleri 131 ada 2 parsel, 133 ada 2 parsel, 134 ada 2 parsel, 135 ada 1 parsel, 135 ada 21 parsel, 133 ada 1 parsel, 146 ada 37 parsel ve 146 ada 39 parseller toplam 287.568,51m² yüzölçümünde Tarla ve Bağyeri vasıflı taşınmazlardır.

Taşınmazlar;

131 Ada 2 parsel Manisa İli, Kula İlçesi, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Çobenderesi Mevkiinde konumlu 34.463 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, Narıncalı Bitrak merkeze ~ 2 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak yamuk dikdörtgen formda, hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla nadasa bırakılmış durumda olup üzerinde herhangi bir ürün ekli değildir. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Batısında 3/5 ve 6 nolu parseller, doğusunda 63 nolu parsel yer almaktadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

133 Ada 1 nolu parsel, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eğlence Mevkiinde konumlu, 85.164 m2 yüz ölçümlü Ahşap Dam ve Tarla nitelikli taşınmazdır. Doğusunda 131 da 37 parsel, kuzeyinde 133 ada 2 parsel ve 134 ada 2 parsel, güneyinde 135 ada 44 parsel bulunmaktadır. Narıncalı Bitrak merkezine ~ 2,5 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak yamuk yuvarlak tarzda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmakta olup, değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir ve etrafı herhangi bir unsur ile çevrilmemiştir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

133 Ada 2 parsel, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eğlence Mevkiinde konumlu , 47.936 m2 yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın kuzeyinde 133 ada 14/3/ ve 4 nolu parseller, güneyinde 135 ada 1 parsel batısında 134 ada 2 parsel ile doğusunda 131 ada 1 parsel yer almaktadır. Şekil olarak yamuk dikdörtgen formda hafif eğimli arazi yapısındadır. Etrafı herhangi bir unsur ile çevrili değildir. Değerleme günü itibarıyla üzerinde ekli bir ürün mevcut değildir. Etrafı çevrili olmayan taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Narıncalı Bitrak merkeze ~ 2.350 m mesafede yer almaktadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

134 Ada 2 parsel, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eğlence Mevkiinde konumlu 37.443 m2 yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. Narıncalı Bitrak merkezine ~ 2.750 m mesafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Doğusunda 134 ada 3 parsel ve dere yatağı, güneyinde 134 ada 1 parsel, kuzeyinde 134 ada 1 parsel yer almaktadır. Şekil olarak yamuk kare formda, topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

135 Ada 1 parsel, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eski Narıncalı mevkiinde konumu 60550 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli taşınmazdır. Narıncalı Bitrak merkezine ~ 3 km mesafede yer almaktadır. Doğusunda 135 ada 2 parsel, güneyinde 135 ada 8 parsel yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Şekil olarak ortası boş yamuk kare formunda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

135 Ada 21 parsel, Narıncalı Bitrak Mahallesi, Eski Narıncalı Mevkii, 1452 m2 yüz ölçümlü Tarla nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Narıncalı Bitrak mahallesine ~ 3 km mesafede yer almaktadır. Şekil olarak üçgen formda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde zeytin ağaçları mevcuttur. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.

146 Ada 37 parsel Sandal Mahallesi, Yumakalanı mevkiinde konumlu Bağyeri nitelikli taşınmazdır. Sandal mahallesi merkeze yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Kuzeyinde 36, batısında 38, doğusunda 35, güneyinde 153 ada 1 nolu parsellerle çevrilidir. Şekil olarak kare formda topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır.

Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün ekili değildir. Dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

146 Ada 39 parsel, Sandal Mahallesi, Yumakalanı mevkinde konumlu Bağyeri nitelikli taşınmazdır. Sandal mahalle merkezine yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Doğusunda 38, kuzeyinde 82, güneyinde 153 ada 1 parsel, batısında 152 ada 26 parsellerle çevrilidir. Ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Şekil olarak bir ucu uzun yamuk dikdörtgen forma topoğrafik olarak hafif eğimli arazi yapısındadır. Değerleme günü itibarıyla üzerinde herhangi bir ürün mevcut olmayıp dinlenmeye alınmış olan taşınmaz ekim alanı olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlar ;

131 Ada 2 Parsel	: 38.549172	28.589172
133 Ada 1 Parsel	: 38.550548	28.579730
133 Ada 2 Parsel	: 38.552696	28.581619
134 Ada 2 Parsel	: 38.553233	28.579044
135 Ada 1 Parsel	: 38.548198	28.574817
135 Ada 21 Parsel	: 38.540596	28.580675
146 Ada 37 Parsel	: 38.558804	28.578894
146 Ada 39 Parsel	: 38.559391	28.577370

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların 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, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Türkiye’de Tarım

Tarıma Verilen Destek 1990’ların sonlarından itibaren çok sayıda reformun yapılmasına rağmen, yıldan yıla değişmekle birlikte Türkiye çiftlik düzeyinde destek vermeye devam etmektedir ve bu rakam 2016-18 döneminde yaklaşık %20 düzeyindedir ve OECD ortalamasının az miktarda üzerindedir. Piyasa Fiyat Desteği (MPS), 2016-18’de üretici desteğinin % 72’sini oluştururken, tarife bozucu destek türleri ağır basmaktadır ve yurt içi fiyat desteği, tarifeler ve diğer ithalat engelleri ile belirli ürünlere verilen ihracat sübvansiyonlarından kaynaklanmaktadır. Fiyat bozulmasının seviyesi OECD ortalamasının üzerindedir olup iç piyasa fiyatları 2016-18 döneminde dünya fiyatlarının ortalama % 18 üzerinde seyretmiştir. Üretici desteğinin diğer önemli unsurları, üreticilere verilen desteğin % 13’ünü oluşturan üretim ve değişken girdi kullanımına dayalı ödemelerdir. Üretimden bağımsız doğrudan ödemelerin 2009’da kaldırılmasından bu yana emtia üretimine dayalı ödemeler artmıştır. Türkiye’deki çiftliklere yapılan temel doğrudan ödemeler, ürünün hedef fiyatı ile piyasa fiyatı arasındaki farkı karşılamak üzere tasarlanmış olan fark ödemeleridir (“prim ödemeleri”). Tarımsal sigorta programları gibi mevcut alana ve hayvan sayısına göre yapılan ödemeler son yıllarda artmış ve 2016-18 döneminde bu ödemelerin payı üretici desteğinin % 9’una ulaşmıştır. Genel Hizmetler Destek Tahmini (GSSE) olarak, ana unsuru GSSE harcamalarının yaklaşık % 75’ini oluşturan altyapının geliştirilmesi ve sürdürülmesinin finanse edilmesi oluşturmaktadır. Tarımsal bilgi ve inovasyon sistemi harcamaları son on yılda artarken, GSSE harcamalarındaki payı 2016-18 yıllarında % 5 düzeyinde kalmıştır. Tarıma yapılan toplam destek tahmini (TSE), son yıllarda GSYİH’nin ortalama yüzde 2’sini oluştururken, OECD ortalamasının iki katıdır. Temel Politika Değişiklikleri 2018 yılında Gıda, Tarım ve

Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı birleştirilerek Tarım ve Orman Bakanlığı kurulmuştur. 2019-2023 stratejik Planı hazırlık çalışmaları Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Tarım sigortaları desteğinin kapsamı daha fazla çeşit ve risk faktörü eklenerek genişletilmiştir. 2018 yılında, program kapsamına arpa, çavdar, yulaf ve tritikale üretim kayıpları ile kuraklık, don, sıcak rüzgarlar, sıcak hava dalgaları, aşırı nem ve aşırı yağış risk faktörleri eklenmiştir. 2019 yılında nohut, kırmızı mercimek ve yeşil mercimek eklenerek genişleme devam etmiştir. 2018 yılında, 1,76 milyon tarım sigortası poliçesine 2,05 milyon TL (424 milyon \$) değerinde sigorta prim ödemesi yapılmıştır. Tarımsal Kuraklıkla Mücadele kapsamında, 2018-22 yılları için "Türkiye Tarımsal Kuraklık strateji ve Eylem Planı" yayınlanmıştır. Eylem Planı'nın temel stratejisi: yeterli kapasiteye ulaşmış kurumsal bir yapıyı geliştirmek, mücadeleyi bütüncül ve kapsamlı bir plan kapsamında yapılabilecek hale getirmek ve tarım sektörünün kuraklıktan en az etkilendiği bir yapıya ulaşmaktır. Eylem Planı'nda yer alan faaliyetler beş ana başlık altında toplanmaktadır: 1) Kuraklık risk Tahmini ve Kriz Yönetimi, 2) Sürdürülebilir Su arzının Sağlanması, 3) Tarımsal su talebinin etkin yönetimi, 4) Ar&Ge çalışmalarının hızlandırılması ve eğitim-yayım hizmetlerinin artırılması ve 5) Kurumsal kapasitenin geliştirilmesi. Kaynak:tarimorman.gov.tr

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

Değerleme konusu Narıncalı Bitrak ve Sandal Mahalleleri 131 ada 2 parsel, 133 ada 1 ve 2 nolu parseller , 135 ada 1 ve 21 nolu parseller , 134 ada 2 parsel ,146 ada 37 ve 39 nolu parseller , toplam 283.567,52 m² yüzölçümlü, "2 Adet Bağ Yeri, 1 Adet Ahşap Dam ve Tarla ile 5 Adet Tarla " nitelikli taşınmazlardır. Kula Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parseller 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tarım Alanında kalmaktadırlar. Plansız alanlar tip imar yönetmeliği gereğince tarımsal amaçlı kümes, besicilik, vb. yapıların 75 m² geçmemek kaydı ile kadastral yola cepheli olan taşınmazlarda inşa edilebileceği beyan edilmiştir. Raporumuzun IV.4. bölümünde bahse konu kadastral yollarla ilgili açıklamalar yapılmıştır.

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 gayrimenkullerin Tarım Alanı -Tarla niteliğinde olmalarından dolayı ve üzerlerinde herhangi bir inşai yatırımın bulunamaması göz önünde bulundurularak " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

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

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

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değerleri Tarım alanında kalmaları nedeniyle 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 parseller " kadastro parseli " ve " tarla" niteliğinde olup, tarımsal alanda kalmaları nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmazlar; tarla niteliğinde olduğundan ise Maliyet Oluşumları Analizi yapılmamıştır.

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

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

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, 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 Kula İlçesi NarıncalıBıtrak ve Sandal Mahallelerinde son bir yılda; Tarla niteliğindeki taşınmazların m2 satış değerlerinin verimlilik, eğim, ulaşım durumlarına göre 10 TL/m2 - 14,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bundan hareketle taşınmazların büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için m2 birim değerinin 12-TL/m2 olarak alınması uygun bulunarak toplam yasal değer ~ **3.400.000-TL** takdir edilmiştir.

Buna Göre ;

Toplam Tarla Değeri = 283.568,51 m2 x 12,-TL/m2 = ~ 3.400.000,-TL

Satılık Gayrimenkuller;

• **Yılmazlar Gayrimenkul (Tel: 0554 6974270)Satılık**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sandal mahallesinde yer alan, üzerinde herhangi bir yapı ve ticari değere sahip ağaç bulunmayan, tarla nitelikli 5824 m2 yüz ölçümlü yola cephesi olmayan taşınmaz pazarlıklı olarak 80.000,-TL den satılıktır. (**M2 Birim Değer : 13,74-TL/m2 X 0,9 =12,36 TL/m2**) %10 pazarlık

• **Koç Emlak (Tel : 0555 2581469)Satılık**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sandal mahallesinde yer alan, üzerinde herhangi bir yapı ve ticari değere sahip ağaç bulunmayan, tarla nitelikli 28.000m2 yüz ölçümlü yola cephesi olmayan taşınmaz pazarlıklı olarak 330.000,-TL den satılıktır. (**M2 Birim Değer : 11,75-TL/m2 X 0,9 =10,61 TL/m2**) %10 pazarlık

• **Ata Emlak (Tel: 0544 3079494)Satılık**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sandal mahallesinde yer alan, üzerinde herhangi bir yapı ve ticari değere sahip ağaç bulunmayan, tarla nitelikli 27.000m2 yüz ölçümlü yola kısmen yakın taşınmaz pazarlıklı olarak 380.000,-TL den satılıktır. (**M2 Birim Değer : 14,07-TL/m2 X 0,9 X 0,9=11,4 TL/m2**) Emsal konu taşınmaza göre kısmen ana yola daha olduğundan %10 şerefiye, %10 pazarlık

• **Sahibinden (Tel: 0541 3358464)Satılık**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda NarıncalıBıtrak mahallesinde yer alan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, üzerinde yaklaşık 10 yıllık 200 adet ceviz ve 30 adet badem ağacı bulunan, bakımsız durumda 25.000m2 yüz ölçümlü kadastral yola cephesi bulunmayan tarla vasfında taşınmaz pazarlıksız olarak 275.000,-TL den

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

satılıktır. (**M2 Birim Değer : 11-TL/m2 X**) Emsal konu taşınmazlara göre kısmen ana yola uzak olduğundan olduğundan - %10 şerefiye, üzerinde ekonomik getirisi olan ağaç bulunduğu + %10 şerefiye.

• **Cin Emlak (Tel: 0536 3403445) Satılık**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sandal mahallesinde yer alan, üzerinde herhangi bir yapı ve ticari değere sahip ağaç bulunmayan, tarla nitelikli 9.800m2 yüz ölçümlü yola cephesi olmayan taşınmaz pazarlıklı olarak 110.000,-TL den satılıktır. (**M2 Birim Değer : 11,22-TL/m2 X 0,9 = 10,10 TL/m2**) %10 pazarlık

• **Beyan**

Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan saha çalışmaları esnasında, bölgeye hakim emlak ofisleri ve bölge sakini çiftçilerle yapılan görüşmelerde konu taşınmaza yakın konumlu tarla vasfındaki gayrimenkullerin Kula ana yoluna yakınlığına ve kadastro yola cephesine göre m2 birim fiyatlarının 8 TL/m2 ile 15 TL/m2 arasında değişebildiği bilgisi şifahi alınmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Pomza Madeni ve Güneş Elektrik Santrali olması sebebiyle tarla vasfındaki arazilerin çok değişken fiyatlara satılabildiği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi Yöntemine göre taşınmazların birim satış değerleri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller aynı imar şartlarına sahip Tarla nitelikli taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 283.568,51m2 yüz ölçümlü olup Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirilmiştir. Taşınmazların tarım alanı olmaları nedeniyle m2 birim değerinin 12,-TL/ olarak alınması uygun bulunmuştur.

283.568,51m² x 12,-TL/m² = ~ 3.400.000,-TL
Toplam Değer = 3.400.000,- TL olarak belirlenmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

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

Söz konusu gayrimenkullerin ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Kula 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 Manisa İli, Kula İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgelerinden yapılan incelemelerde satış ve devirlerine 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 taşınmazların Tarla niteliğinde olmaları nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

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

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; 1/100.000 lik Çevre Düzeni Planında belirtildiği gibi Tarımsal fonksiyonudur.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsellerin 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 yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu taşınmazların değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan değer ile m2 birim değerleri belirlenmiştir. (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 taşınmazların değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) 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 taşınmazlara 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

Manisa ili, Kula ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 08.02.2021 tarih ve muhtelif saatler itibarı ile alınan Takbis belgeleri üzerinden yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek ve/veya kısıtlayıcı herhangi bir takyidatın bulunmadığı 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 taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın **"SATILABİLİR"** nitelikte olduğu anlaşılmış olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi kısıtlayıcı bir takyidatın bulunmadığı tespit edilmiş ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte taşınmazlar oldukları kanısına varılmıştır.

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 gayrimenkullerin 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 ;**3.400.000,-TL (Üçmilyodört yüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.**

(3.400.000,-TL / 7,10- USD (*) = 478.873,24-USD)

(3.400.000,-TL / 8,50,- EUR(*) = 400.000,00-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

4.012.000,-TL (Dörtmilyononikbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(4.012.000,-TL / 7,10,-USD (*) = 565.070,42-USD)

(4.012.000,-TL / 8,50,- EUR (*) = 472.000,00-EUR)

(*) Rapor tarihi olan 09.02.2020 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 7.1023 , 1 EUR = 8.5044TL'dir.

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-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
- 6- Fotoğraflar

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	
 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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-MAIL: 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 Nispetiye Lisesi

İŞ 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:

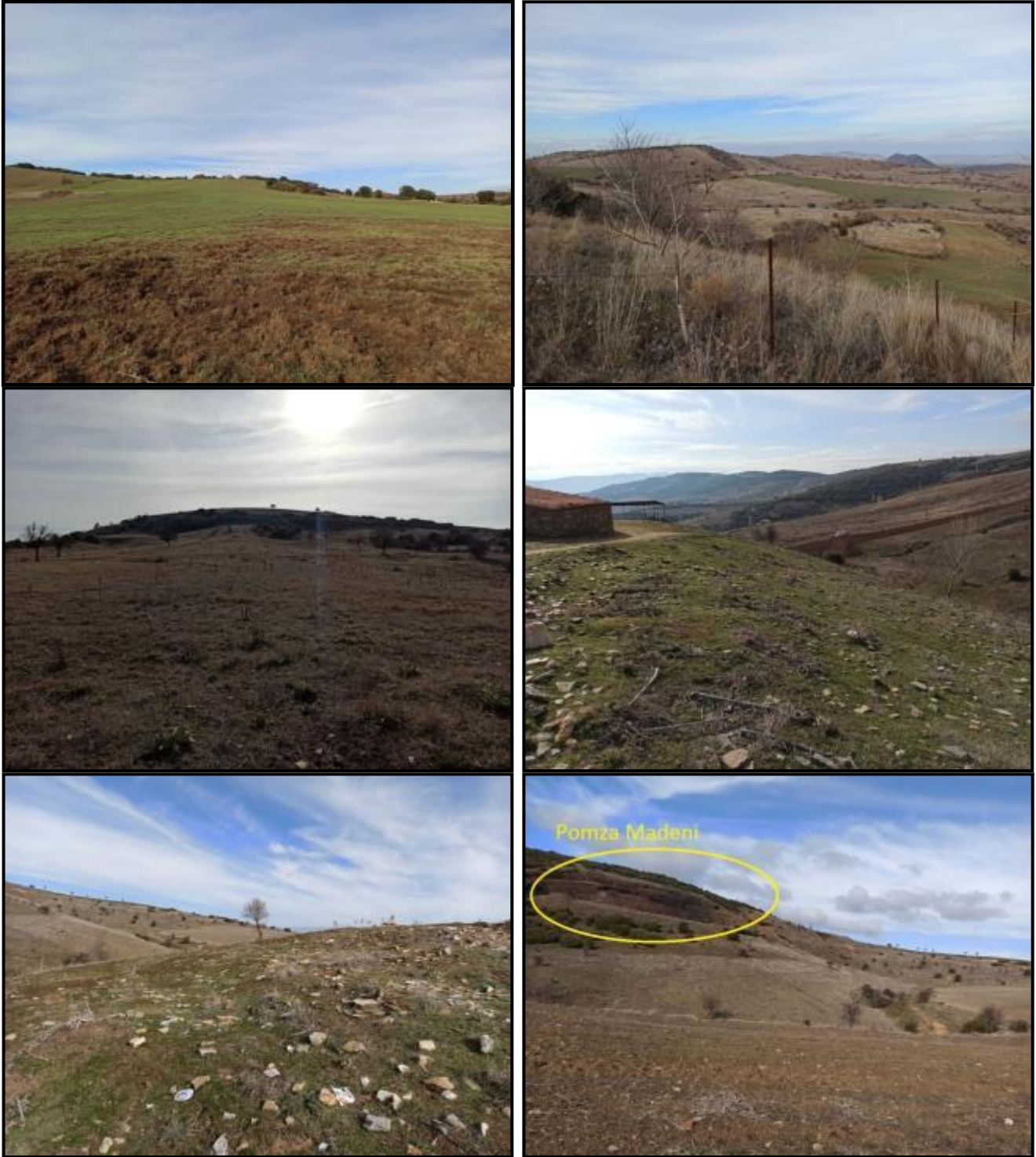
-SPK Lisans No :400504

CALISMA SEKLİ:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı

FOTOĞRAFLAR;**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

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





TAPU KAYDI (TAKBİSLER);

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2021-18:49



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018500	20210208-1925-F03748	1850

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/2
Taşınmaz Kimlik No:	64342471	AT Yüzölçümü(m2):	34463.00
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARINCALI BITRAK M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇOBANDERESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/594	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072565	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	34463.00	34463.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MQgwksbLvT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-18:32



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018461	20210208-1925-F03694	1846

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	133/2
Taşınmaz Kimlik No:	64404715	AT Yüzölçümü(m2):	47936.00
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARINCALI BİTRAK M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞLENCE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/700	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072570	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47936.00	47936.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sx9XwD_MfL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2021-18:42



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018491	20210208-1925-F03732	1849

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	134/2
Taşınmaz Kimlik No:	64342481	AT Yüzölçümü(m2):	37443.00
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARINCALI BITRAK M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞLENCE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/716	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072567	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	37443.00	37443.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HNZqD20Q4f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-19:49



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018500	20210208-1925-F03748	1850

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	135/1
Tasınmaz Kimlik No:	64342640	AT Yüzölçümü(m2):	60550.00
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARINCALI BİTRAK M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ NARINCALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/718	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072568	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA, YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	60550.00	60550.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) znBRuGijQS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-18:32



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018461	20210208-1925-F03694	1846

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	135/21
Taşınmaz Kimlik No:	64342641	AT Yüzölçümü(m2):	1452.00
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NARINCALI BITRAK M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ NARINCALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/738	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072569	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1452.00	1452.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E0M9E68dtG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-2-2021-19:51



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621019510	20210208-1925-F03753	1951

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	146/37
Taşınmaz Kimlik No:	72235695	AT Yüzölçümü(m2):	8302.99
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANDAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YUMAKALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/665	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAGYERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072571	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8302.99	8302.99	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nEQ9XvPbIt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-2-2021-18:51



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
023621018510	20210208-1925-F03753	1851

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	146/39
Taşınmaz Kimlik No:	72235698	AT Yüzölçümü(m2):	8257.52
İl/İlçe:	MANİSA/KULA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kula	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SANDAL Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	YUMAKALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/667	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAĞYERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

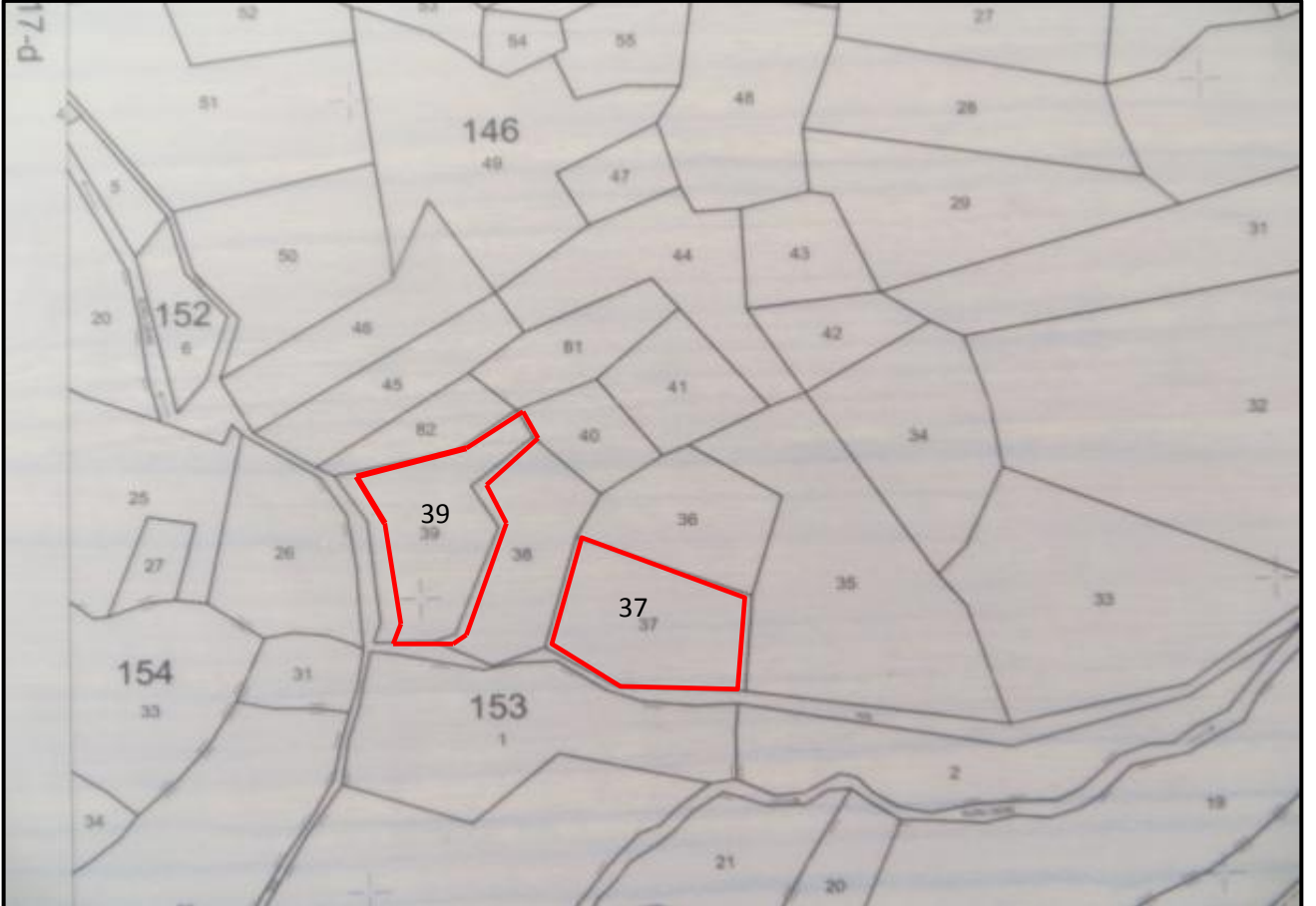
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
316072572	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8257.52	8257.52	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-10-2015	-

1 / 2

						4804	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T_kXRzUKUr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

COĞRAFİ KONUM ;**KADASTRAL PAFTALAR ;**

Şekil 1: 146 ada Pafta

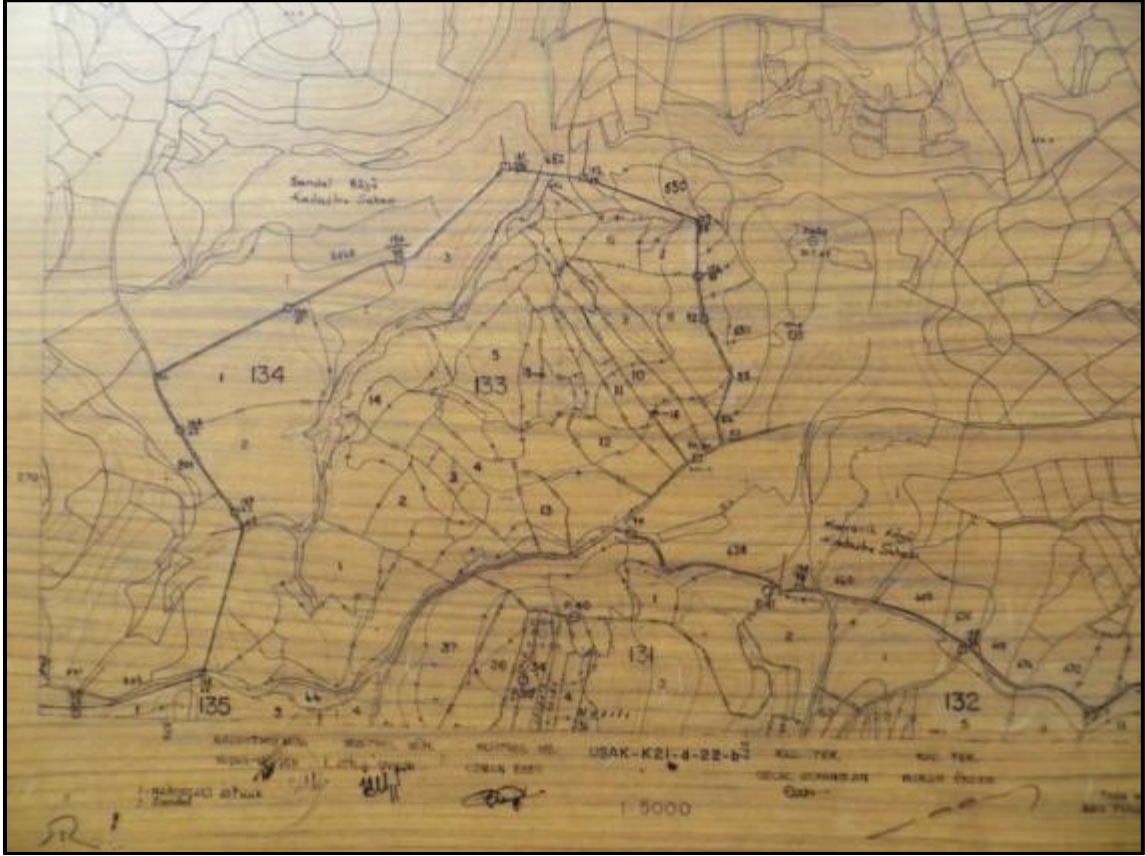
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



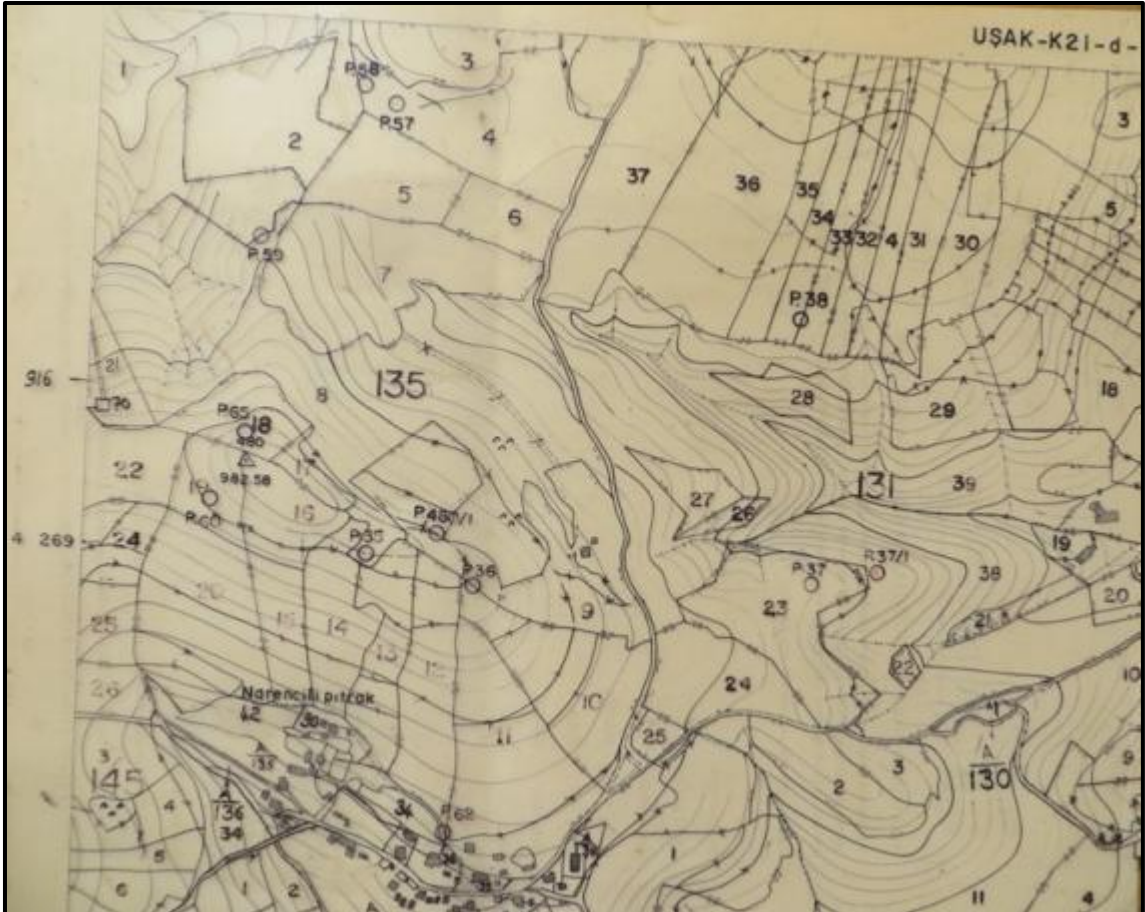
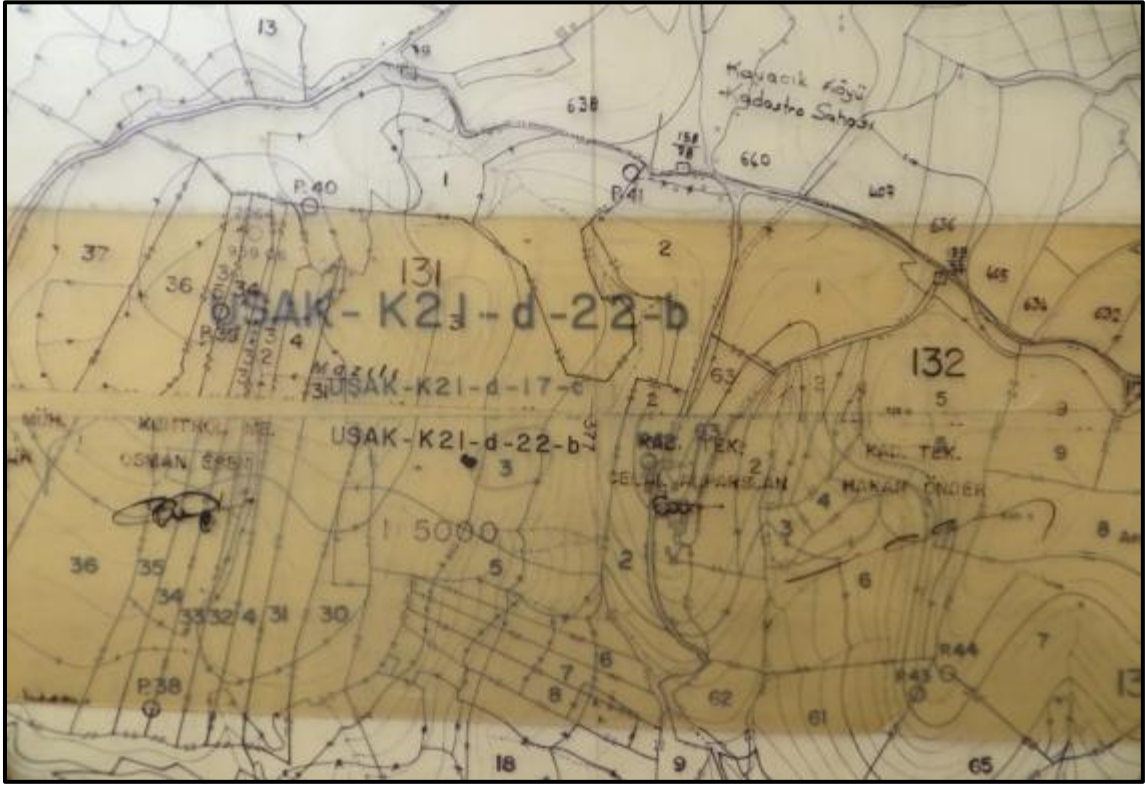
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;


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

No 06330
10 SUBAT 2012.

Sayı : B.02.6.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 Emeç Bulvarı. 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 Ahi Evi
No. 126 Etiler Mah. 8. Kat
Tel: 312 334 53 00 - 334 55 00
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noter
Baskı
R. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ : Eskişehir Yolu 8.Km No:158 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için YDSBAC
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 53 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

3 1 Ekim 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 24.10.2013 tarih ve 5560 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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 iştigal 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 bütüne 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

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

İstenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasası koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli profesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) 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, pazarlaması 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

Ekt: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 13/12/2018 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 67. NOTERLİĞİ	SOĞUK 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(ESKİ) 1065.1 CAD N.123/B 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) Temsile Yetkili Olarak Seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsile 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 işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 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, okuyazar 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.
İA54 A / S Yazı : 2 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 201812130060067 - 8949468054

A-2 / 1 - 1

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

