



DEĞERLEME RAPORU

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

BALIKESİR - AYVALIK- KÜÇÜKKÖY-SARMISAKLI
MEVKİİ
"OTEL"

2021-SPK-002



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/ Kişi	A.V.O.D Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	05.02.2021
Değerleme Süresi	15 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "Arsa " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	10.02.2021

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Küçükköy Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Ürgenç Hotel, No;63 Sarmısaklı, Küçükköy, Ayvalık/ Balıkesir
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarmısak Mevkii, 144 ada 5 parsel sayılı (eski parsel no : 4678) yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazdır.
Sahibi	A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Otel
Parsel Yüzölçümü	801,46 m2
Tapu İncelemesi	05.02.2021 Tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde; **Rehinler Bölümünde ; -Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 01.04.2011 tarihli, 3100 yevmiye numarası ile 1.500.000EUR, 1. dereceden, F.B.K. SDF hakkı olmayan %20 değişken faiz oranlı ipotek, -01.04.2011 tarih 3104 yevmiye numaralı 2. dereceden T. Vakıflar Bankası T.A.O. lehine %50 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı olan 4.500.000, TL ipotek, -01.04.2011 tarih 3100 yevmiye numarası ile T.Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1.500.000 EUR 2. dereceden % 20 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı olan ipotek, -01.04.2011 tarih 3104 yevmiye numarası ile T.Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. dereceden %50 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı olan 4.500.000, TL ipotekler tesis edilmiştir. **Beyanlar Bölümünde ; -07.07.1995 Tarih ve 2555 yevmiye numarası ile Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır. -06.09.2004 Tarih ve 4377 yevmiye numarası ile Stratejik ve 2. derece Kara Askeri Yasak Bölgesi içindedir. -30.05.2018 Tarih ve 7365 yevmiye numarası ile Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Yabancı uyruklu

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

	gerçek ve tüzel kişiliklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisindedir.) - 14.10.2020 tarih ve 14429 yevmiye numarası ile 3. Derece Doğal Sit (Korunması gereken kültür varlığıdır)
İmar Durumu	Değerleme konusu 144 ada 5 parsel, 801,46 m ² yüzölçümlü "Arsa"nitelikli taşınmazdır. AyvalıkBelediyesi İmar Müdürlüğünden 08.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 144 ada 5 parsel (eski 4678 parsel) 02.06.197 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Ayvalık Küçükköy Uygulama İmar Planı kapsamında Taks: 0,40, ayırık nizam, hmax : 12,80 m, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe h/2 yapılaşma koşullarıyla 3. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup,Konut yapılaşma şartlarına (ilgili kurumların görüşleri alınarak) sahiptir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında mevcut kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	8.530.000-TL
Nihai Sonuç	8.530.000-TL

Raporu Hazırlayanlar

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

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	7
I.1. RAPORUN TARİHİ:10.02.2020.....	7
I.2. RAPOR NUMARASI	7
I.3. RAPORUN TÜRÜ.....	7
I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR	7
I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	7
I.6. DEĞERLEME TARİHİ:	7
I.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	7
I.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	9
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	10
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	10
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar.....	12
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat(Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	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	19
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2020 ve 2021 yılı beklentileri;	19
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	29
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	30
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	36
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	36
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	37
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	37
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	37
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	37
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	39
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	39
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	39
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	40
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	40
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40

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 ... 40

VI. SONUÇ	41
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
VI.2. Nihai Değer Takdiri	41
VII.RAPOR EKLERİ :	42

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.1. RAPORUN TARİHİ:10.02.2021

I.2. RAPOR NUMARASI:2021/SPK/002

I.3. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi,KüçükköyMahallesi/ Köyü, Sarımsak Mevkii'nde konumlu "Arsa" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 08/02/2021 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :AYHAN DÜZGÜN

I.6. DEĞERLEME TARİHİ:08/02/2021

I.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

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

I.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde, No:46/8 Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB:	http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL

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

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	:-
ÜNVANI	: A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi
Ticaret A.Ş.	
ADRESİ	: Yıldırım Mahallesi 35. Sokak No:62 Menemen İZMİR
İRTİBAT BİLGİLERİ	: -
Telefon	: +90232 835 47 94
Faks	: +90 232 835 45 33
Web	: -
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, A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi/ Köyü SarımsakMevkii'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 08/02/2021 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 gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

- 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

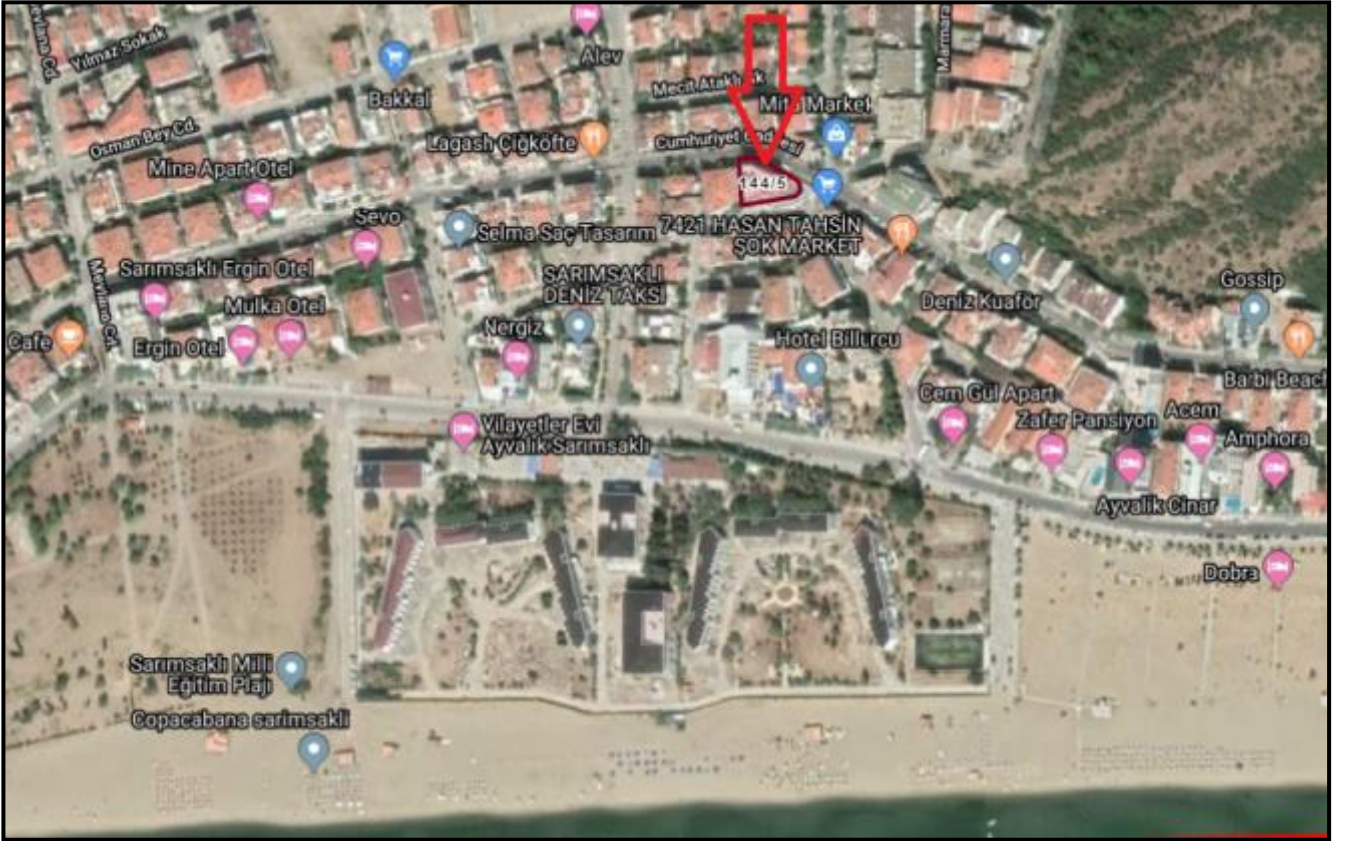
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz/taşınmazlar Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi/Köyü, Sarmısak Mevkii'nde konumlu 144 ada 5 parsel(eski parsel numarası 4678) sayılı "Arsa " nitelikli taşınmazdır.Taşınmaz, Küçükköy Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Ürgenç Otel, No: 63 posta adreslidir.

(UvatKodu : 1991500826)

Taşınmazın yakınında 4 -5 katlı alt katları iş yeri üst katları konut fonksiyonlu yapılaşmalar ile, 3-4-5 yıldızlı oteller- turistik tesisler, ve yaklaşık 150 m mesafede Ayvalık Sarmısaklı Plajları yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Çanakkale asfaltında kuzey batı istikametinde Ayvalık' a doğru devam edilirken St. Tuka Tuz Gölünü geçtikten yaklaşık 500 m sonra sol tarafta yer alan caddeye girilerek batı istikametine ~ 3 km devam edilerek Sarmısaklı Bulvarına ulaşılır ve sol tarafa dönülerek güney istikametine ~ 250 m devam edilerek sağ tarafta yer alan Cumhuriyet caddesine girilir ve batı istikametine ~ 1100 m devam edildiğinde sol tarafta köşe konumlu 63 dış kapı numaralı ana taşınmaza varılarak sağlanmaktadır. Taşınmaz E : 39.270710, B:26.654780koordinatlarında konumludur. Değerleme konusu taşınmaz Ayvalık ilçesine ~ 8 km mesafelidir.

Taşınmazın bulunduğu bölge turizm bölgesi olarak gelişimini sürdürmektedir.



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi
Ticaret Anonim Şirketi	
İLİ-İLÇESİ	: Balıkesir - Ayvalık
MAH./KÖY	: Küçükköy Mahallesi/Köyü
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 144
PARSEL NO	: 5
NİTELİĞİ	: Arsa
HİSSESİ	: 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 801,46 m2
YEVMIYE NO	: 13827
CİLT NO	: 41
SAHİFE NO	: 5051
TAPU TARİHİ	: 19.11.2015

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerindeki idarî durumları kısmında;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

***Tamamı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 01.04.2011 tarih 3100 yevmiye numaralı 1. dereceden F.B.K. sdf hakkı olmayan % 20 değişken faiz oranlı 1.500.000 EUR ipotek,

***01.04.2011 tarih 3104 yevmiye numaralı 2. dereceden %50 değişken faiz oranlı F.B.K. sdf hakkı mevcut 4.500.000,-TL ipotek,

***01.04.2011 tarih 3100 yevmiye numaralı 2. dereceden % 20 değişken faiz oranlı F.B.K. sdf hakkı mevcut 1.500.000,-EUR ipotek ve

***01.04.2011 tarih 3104 yevmiye numaralı % 50 değişken faiz oranlı , F.B.K. sdf hakkı mevcut 3. dereceden 4.500.000,-TL ipotekler tesis edilmiştir.

Beyanlar bölümünde ;

1-)07.07.1995 Tarih ve 2555 yevmiye numarası ile Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgesi içinde kalmaktadır.

2-)06.09.2004 Tarih ve 4377 yevmiye numarası ile Stratejik ve 2. derece Kara Askeri Yasak Bölgesi içindedir.

3-)30.05.2018 Tarih ve 7365 yevmiye numarası ile Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiliklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisindedir.)

4-)14.10.2020 tarih ve 14429 yevmiye numarası ile 3. Derece Doğal Sit (Korunması gereken kültür varlığıdır)beyanları mevcuttur.

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

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

Ayvalık Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parcellerin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 15:29itibarı ile alınan

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

TAKBİSbelgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması için üzerindeki ipoteklerin kaldırılması gerekmektedir.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu tebliğe göre, mevcut durumda taşınmaz üzerinde 4 adet ipotek kaydı mevcut olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

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

Değerleme konusu 144 ada 5 parsel sayılı Arsa üzerinde geliştirilecek olası proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olacaktır. Taşınmaz 1989 tarihinde inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimine tabi olmamıştır.

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

Değerleme konusu, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarmısak Mevkii, 144 ada 5 parsel (eski parsel no : 4678) sayılı, 801,46 m2 yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde B.A.K. tarzda ayırık nizam bodrum+zemin+4 normal + çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı otel olarak kiracısı tarafından işletilen ve Ürgenç Otel olarak adlandırılan yapı mevcuttur. Yapı 1989 yılında 3/B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Taşınmaza ait 22.08.1989 tarih ve 16/12/870 belge nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayvalık Belediyesinde taşınmaza ait ruhsat

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

ve ekleri ile ruhsat tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesinden hesaplanan alana göre brüt 1879 m2 yapı inşaat alanıdır. Taşınmaza ait herhangi bir yapı tatil zaptı, yıkım kararı ve/veya cezai tutanak imar müdürlüğünde bulunan dosyasında bulunmadığı tespit edilmiş olup, ayrıca görevli memurdan durum teyit edilmiştir. Ayvalık Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın konumlu olduğu parselin imar durumunun 3. Derece Doğal Sit alanında kaldığı, ilgili kurumların olurları ile; ayrık nizam, 4 kat, Taks : 0,40, hmax : 12,80 m yapılaşma koşulları ile **Konut Alanı** dahil edildiği, mevcut yapının yıkılması halinde konut inşası yapılması gerektiği beyan edilmiştir. Değerleme parsel üzerinde mevcut yapı ruhsatına sahip yasal yapı olan turizm tesisi üzerinden yapılmış olup, parsel üzerinde yapı mevcut olması nedeniyle farklı bir proje geliştirme yapılmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarımsak Mevkii'nde konumlanmaktadır. Balıkesir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on yedinci şehridir. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan ilin hem Marmara hem de Ege Denizi 'ne kıyısı bulunur. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adasına komşudur. Büyükşehir statüsünde olan Balıkesir ili, 20 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 13. ildir.

Yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir'in toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısına 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir.

Balıkesir nüfusu bir önceki yıla göre 11.665 artmıştır.

Balıkesir nüfusu 2020 yılına göre 1.240.285'dir.

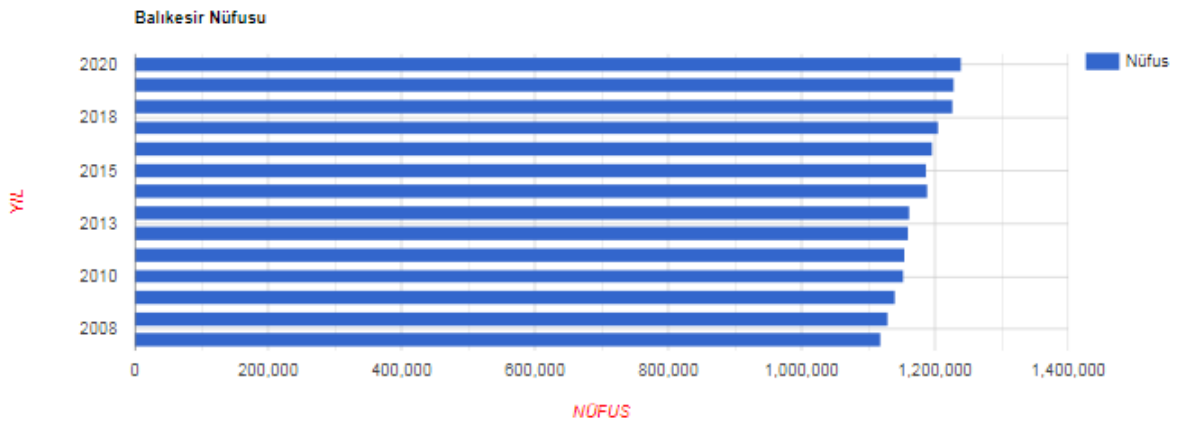
Bu nüfus, **619.765** erkek ve **620.520** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%49,97** erkek, **%50,03** kadındır

Yıllara Göre Balıkesir Nüfusu

Yıl	Balıkesir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	1.240.285	619.765	620.520
2019	1.228.620	613.474	615.146
2018	1.226.575	612.738	613.837
2017	1.204.824	602.275	602.549
2016	1.196.176	596.896	599.280
2015	1.186.688	592.718	593.970
2014	1.189.057	593.529	595.528
2013	1.162.761	581.403	581.358
2012	1.160.731	581.171	579.560
2011	1.154.314	577.658	576.656
2010	1.152.323	578.663	573.660
2009	1.140.085	570.664	569.421
2008	1.130.276	564.175	566.101
2007	1.118.313	559.546	558.767

Kaynak: <https://www.nufusu.com/il/balikesir-nufusu>

Balıkesir Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İlçelere Göre Balıkesir Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	Karesi	184.197	90.034	94.163	% 14,85
2020	Altıeylül	182.073	92.584	89.489	% 14,68
2020	Edremit	161.145	79.471	81.674	% 12,99
2020	Bandırma	158.857	80.307	78.550	% 12,81
2020	Gönen	74.894	37.236	37.658	% 6,04
2020	Ayvalık	71.725	35.274	36.451	% 5,78
2020	Burhaniye	61.806	31.339	30.467	% 4,98
2020	Bigadiç	49.486	25.141	24.345	% 3,99
2020	Susurluk	38.676	19.075	19.601	% 3,12
2020	Dursunbey	34.840	17.091	17.749	% 2,81
2020	Sındırgı	32.925	15.903	17.022	% 2,65
2020	Erdek	32.319	16.329	15.990	% 2,61
2020	İvrindi	32.319	16.092	16.227	% 2,61
2020	Havran	27.988	13.952	14.036	% 2,26
2020	Kepsut	23.017	12.658	10.359	% 1,86
2020	Manyas	18.599	9.207	9.392	% 1,50
2020	Savaştepe	17.361	8.693	8.668	% 1,40
2020	Gömeç	15.207	7.609	7.598	% 1,23
2020	Balya	12.878	6.444	6.434	% 1,04
2020	Marmara	9.973	5.326	4.647	% 0,80

Ayvalık İlçesi,

Ayvalık, Balıkesir ilinin Ege Bölgesinde kalan bir ilçesi olup Midilli Adasının tam karşısında kurulmuştur. Çamormanları ve zeytinbakımından zengin olan ilçe Ege Denizi kıyısında olup Ayvalık Adaları adı verilen takımadalara sahiptir. Ayvalık'ın kuzeydoğusunda Gömeç, güneyinde İzmir iline bağlı Dikili ve Bergama ilçeleri, batısında ise Ege Denizi bulunur. İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürer. Ege bölgesinde yer alması nedeniyle kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Devamlı hafif rüzgarlı günler mevcuttur. Yaz sıcaklığı ortalama 24-34 °C'dir. Kışlar ise ılıktır.

İlçe ekonomisi büyük ölçüde zeytin ve turizme bağlıdır. Ayvalık'ta zeytin dışında pamuk, çam fıstığı ve mandalina gibi tarım ürünleri de yetiştirilir. Ayrıca bölgede, Bağyüzü Köyü'nde yetiştirilen Kozak üzümü tanınmış bir üründür. Son yıllarda turfanda sebzeçilik ve Kozak çam balı üretimi de yapılmaktadır. Arazinin %70'i zeytinlik olan Ayvalık'ta zeytinden sabun ve zeytinyağı üreten sanayi kuruluşları bulunmaktadır. Türkiye'de 72 milyon zeytin ağacı vardır ve bunun 1.750.000'i ilçede bulunur. Balıkçılık ve balık restoranları da önemli bir gelir kaynağıdır. Turizm alanında büyük bir potansiyele sahip olan ilçede başta Şeytan Sofrası olmak üzere çeşitli doğal güzellikler olmakla birlikte, özellikle eski Rum evleri ve yapılarına dayanan kültür turizmi de gelişmiştir.

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

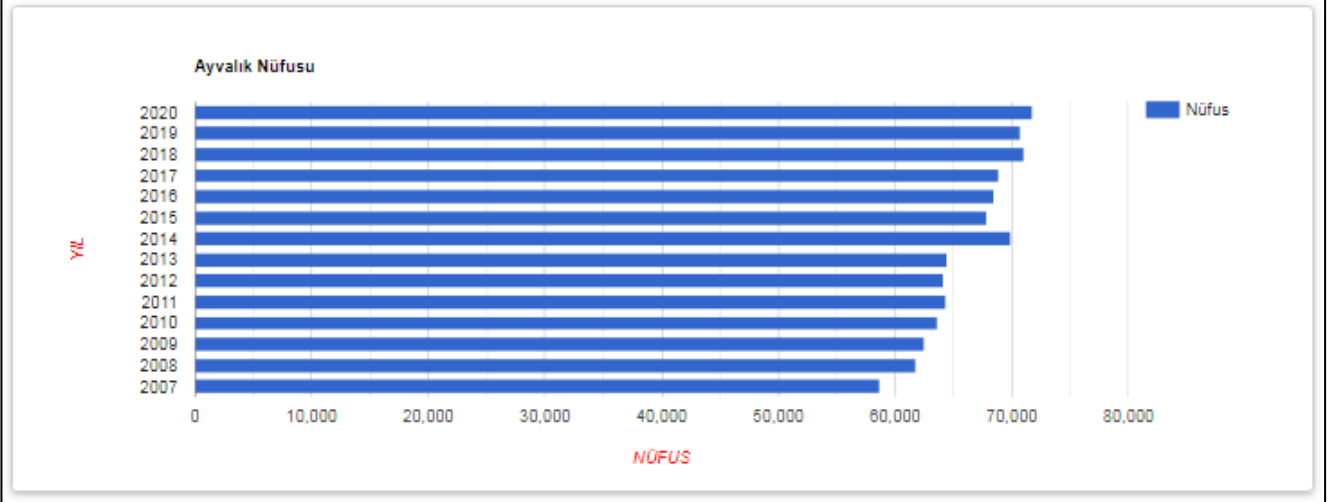
Özellikle Sarmisaklı Plajları ve Alibey Adası'nda ise deniz turizmi gelişmiştir. İlçede 1994 yılında yapılan bir çalışmaya göre 1842-1914 yılları arasından kalma toplam 363 bina bulunmaktadır. İlçe son yıllarda Ege Adalarından çok sayıda günübirlik misafir ağırlamaktadır. Bu ziyaretlerin amacı genellikle alışveriştir. Bu durumun ciddi ekonomik girdisinin oluşmaya başlaması ardından ilçe dükkânlarının vitrinleri Yunancayazılar ile dolmuştur. Ayvalık'ın merkezinde her perşembe günü büyük bir pazar kurulur. Özellikle Yunanistan'ın Midilli ilinden olmak üzere, on binlerce Yunan turist günü birlik ziyarette bulunur. Yunan turistlerin ziyarette bulunduğu en önemli yerler ise Ayvalık pazarıdır. İlçe karayolu ile İzmir'e 155, Bursa'ya 277, Susurluk'a 170 km, Çanakkale'ye 167, Ankara'ya 657, Bergama'ya 45, Truva'ya 154, Behramkale'ye 155, Efes'e 239, Alibey Adasına 8 kilometre mesafededir.

- **Sarmisaklı Plajları:** Ayvalık'ın Küçükköybeldesinde bulunan Ege Denizikıyısındaki plajlardır. Ayvalık kent merkezinin 6 km güneyinde bulunan plajlar 12 km uzunluğundadır.
- **Alibey Adası :** Ayvalık Adaları grubuna dahil olan ve yerleşime açık olan tek adadır. 1995 yılında inşa edilen bir köprü sayesinde bu adaya karayolu ile geçmek mümkündür.
- **Ayvalık Adaları :** En büyüğü Alibey Adası olan takımda. Bu adalar milli park ilan edilmiştir ve Alibey Adası dışında yerleşime açık değildir.
- **Şeytan Sofrası :** Ayvalık'a hakim büyük kayalık tepelerin üzerinde bulunan, bakıldığında tüm Ayvalık Adaları ve Midilli Adasının manzarası gözükken, üzerinde Şeytanın ayak izi bulunduğu inanılan eski bir lav birikintisidir.
 - **Ayvalık nüfusu 2020** yılına göre **71.725**.
 - Bu nüfus, **35.274** erkek ve **36.451** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%49,18** erkek, **%50,82** kadındır.

Yıllara Göre Ayvalık Nüfusu

Yıl	Ayvalık Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	71.725	35.274	36.451
2019	70.720	34.881	35.839
2018	71.063	35.063	36.000
2017	68.831	34.147	34.684
2016	68.457	33.959	34.498
2015	67.902	33.677	34.225
2014	69.880	34.426	35.454
2013	64.462	32.097	32.365
2012	64.153	31.927	32.226
2011	64.349	32.008	32.341
2010	63.627	31.626	32.001
2009	62.460	31.118	31.342
2008	61.730	30.757	30.973
2007	58.638	29.227	29.411

Ayvalık Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Kaynak: <https://www.nufusu.com/il/balikesir-nufusu>

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

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

Kovid-19 salgının seyri, küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin ana belirleyicisi olmaya devam etmektedir. Salgının ilk dalgasına yönelik alınan kapanma tedbirleri çerçevesinde 2020 yılının ikinci çeyreğinde, dünya ölçeğinde ve tarihte görülmemiş ölçüde bir ekonomik daralma kaydedilmiştir. Ancak, salgına karşı alınan sağlık tedbirlerinin yanında uygulamaya konulan ekonomik ve sosyal politikalar, genel olarak yılın üçüncü çeyreğinde aktivitenin görece toparlanmasına destek olmuştur. Nitekim resmi ve özel kuruluşlar, 2020 yılının tamamına yönelik küresel büyüme tahminlerini yukarı yönlü olarak revize etmişlerdir. Ancak yılın son çeyreğinde artan salgındaki ikinci dalga riski ve yeniden kapanma eğilimleri, son çeyrek görünümünü olumsuz etkilemektedir. IMF, 2020 yılında küresel hasılanın yüzde 4,4 oranında azalacağını, 2021 yılında ise baz etkisinin de katkısıyla yüzde 5,2 oranında büyüyeceğini öngörmektedir. Ekonomilerde yeniden açılmaların başlamasıyla, yılın üçüncü çeyreğinde gözlenen görece toparlanma, ülkeler ve bölgelerarası farklılıklar arz etmektedir. Mevcut gelir düzeyleri ve olanakları itibarıyla gelişmiş ekonomilerin Kovid-19 krizine, daha güçlü ve doğrudan desteklerle cevap vermeye çalıştıkları gözlenmiştir. IMF tarafından gelişmiş ülkelerin 2020 yılında yüzde 5,9 oranında daralacağı ve 2021 yılında ise yüzde 3,9 oranında büyüyeceği öngörülmektedir. Sağlanan güçlü mali desteğin yanında uyumlu para politikası uygulamalarının, özellikle enflasyon düşük olduğu dikkate alındığında bir dönem daha süreceği ifade edilmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin ise 2020 yılında yüzde 3,3 oranındaki daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 6 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler açısından Çin'in, salgına erken maruz kalması ve daha sonra kontrolündeki başarısına bağlı olarak, yılın ikinci çeyreğinden itibaren yeniden büyüme patikasına girdiği görülmektedir. Salgının en belirgin küresel etkileri ticaret hacminde görülmektedir. Dünya Ticaret Örgütü 2020 yılında küresel mal ticaret hacminin yüzde 9,2 daralacağını tahmin etmektedir. Salgının en derin yerel etkileri ise işgücü piyasalarında kaydedilmektedir. Uluslararası Çalışma Örgütü'nün raporunda göre 2020 yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir. Salgının üretim kapasitesi üzerindeki daraltıcı etkileriyle, dünya ekonomisinin önceki gelir düzey patikasına gelmesinin oldukça uzun zaman alacağı dikkate alındığında salgının kırılgan kesimler üzerindeki yıkıcı etkilerinin ekonomi politikalarının şekillenmesinde belirleyici olacağı görülmektedir. 2020 yılı emtia fiyatları açısından da farklı bir yıl olarak tespit edilmektedir. Bir yandan küresel arz ve talep koşullarındaki gelişime bağlı olarak keskin bir şekilde gerileyen petrol ve enerji fiyatları, diğer yandan artan likidite ve belirsizlikle desteklenen kıymetli maden fiyatlarının izlendiği bir dönemden geçilmektedir. Yıl boyunca düşen petrol fiyatlarının, 2021 yılında görece yatay bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir. Yılın ilk yarısında salgınla oluşan finansal koşullardaki sıkılaşma, büyük ölçekli kamu müdahaleleri ve parasal genişleme ile hafifletilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde vaka sayılarındaki azalma, kapanmalara ara verilmesi ve aşı geliştirme faaliyetlerindeki olumlu haberlerle birlikte mevcut likidite koşulları, sermaye piyasalarında belirgin iyimser bir döneme girilmesine yol açmıştır. Benzeri görülmemiş büyüklükteki politika tepkileri, kredi akışının sürdürülmesine ve olumsuz 4 makro-finance koşulların engellenmesine yardımcı olmuştur. Ancak, ekonomik görünümde belirsizlikler ve özellikle reel kesim kırılganlıkları varlığını korumaktadır. Kamu kesimi ve şirket bilançolarındaki bu bozulmaların veya risklerin, finansal istikrarı tehdit edebilecek boyuta ulaştığı görülmektedir. Bu risklerin uygun şekilde yönetilmesi küresel ölçekte önemini koruyacaktır. Bu kırılgan görünüm altında, politika faizlerinin birkaç yıl daha düşük seviyelerde seyretmesi beklenmektedir. Gelişmiş ekonomi merkez bankalarının bu duruşu ve salgının ilk dalgasının ardından

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

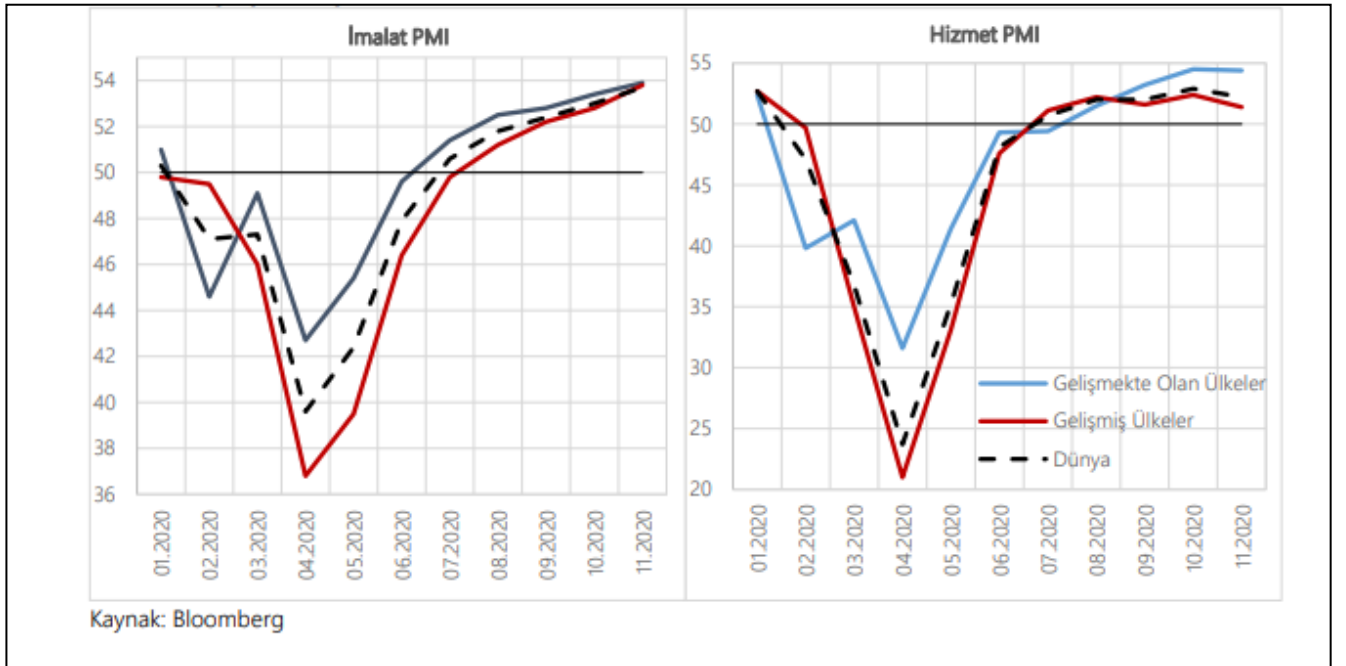
gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen göreceli toparlanma eğiliminin, Nisan ayından itibaren yükselen piyasa ekonomisi para birimlerinin ABD doları karşısında değer kazanmasına yol açmıştır. Dolar endeksi ise başta ABD'deki seçim sürecinin belirginleşmesine bağlı olarak, yılın ilk yarısındaki düşüşün 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 nete 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 öngörüldürken, bu tahmin Ekim ayında 0,5 puan iyileştirilerek yüzde 4,4 olarak revize edilmiştir. Başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte ikinci çeyrekteki daralmanın beklenenden daha az gerçekleşmesi, kuvvetli Çin büyümesine ek olarak üçüncü çeyreğe ilişkin salgın kaynaklı kısıtlamaların ertelenmesi nedeniyle göstergelerin olumlu seyr etmesi, 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 itibariyle 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 öngörülmürken, 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 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 ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,0 artarak 17 milyar 850 milyon dolar, ithalat %11,6 artarak 22 milyar 381 milyon dolar olarak gerçekleşti.

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

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

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

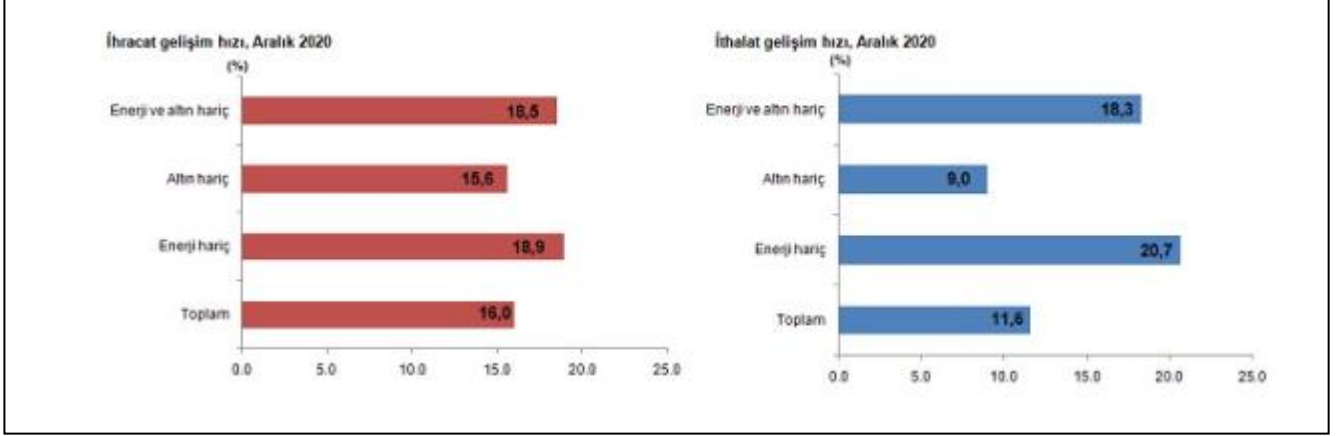
Enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç ihracat, 2020 Aralık ayında %18,5 artarak 14 milyar 461 milyon dolardan, 17 milyar 142 milyon dolara yükseldi.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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.



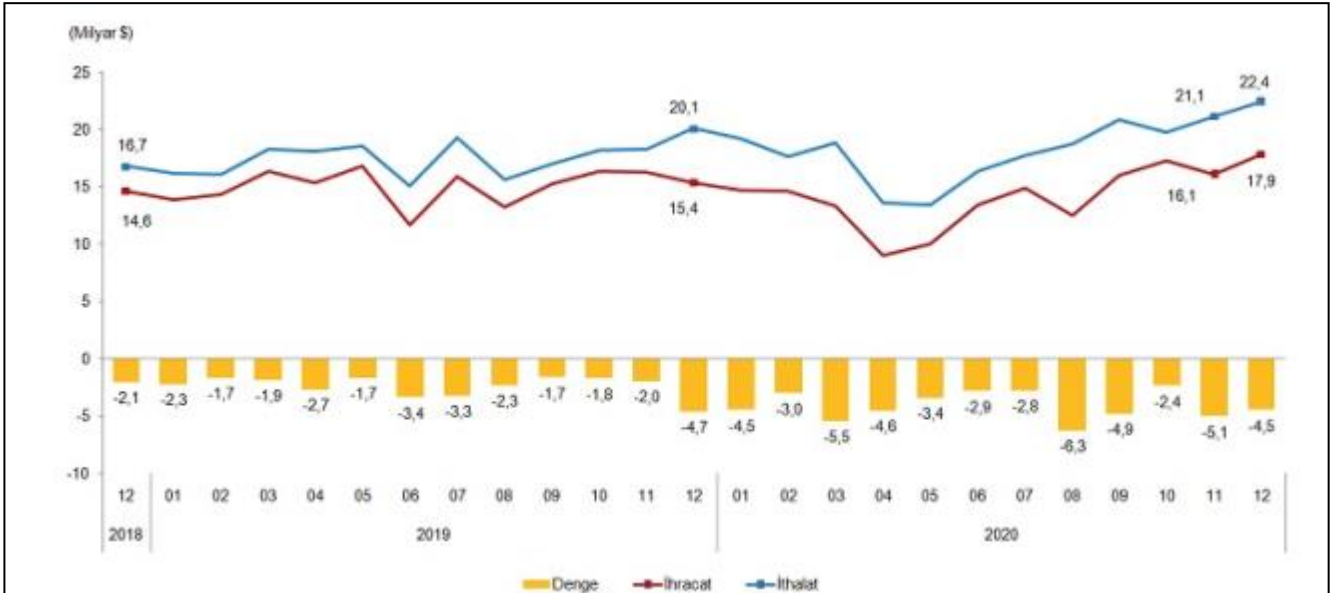
Dış ticaret açığı Aralık ayında %3,0 azaldı

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

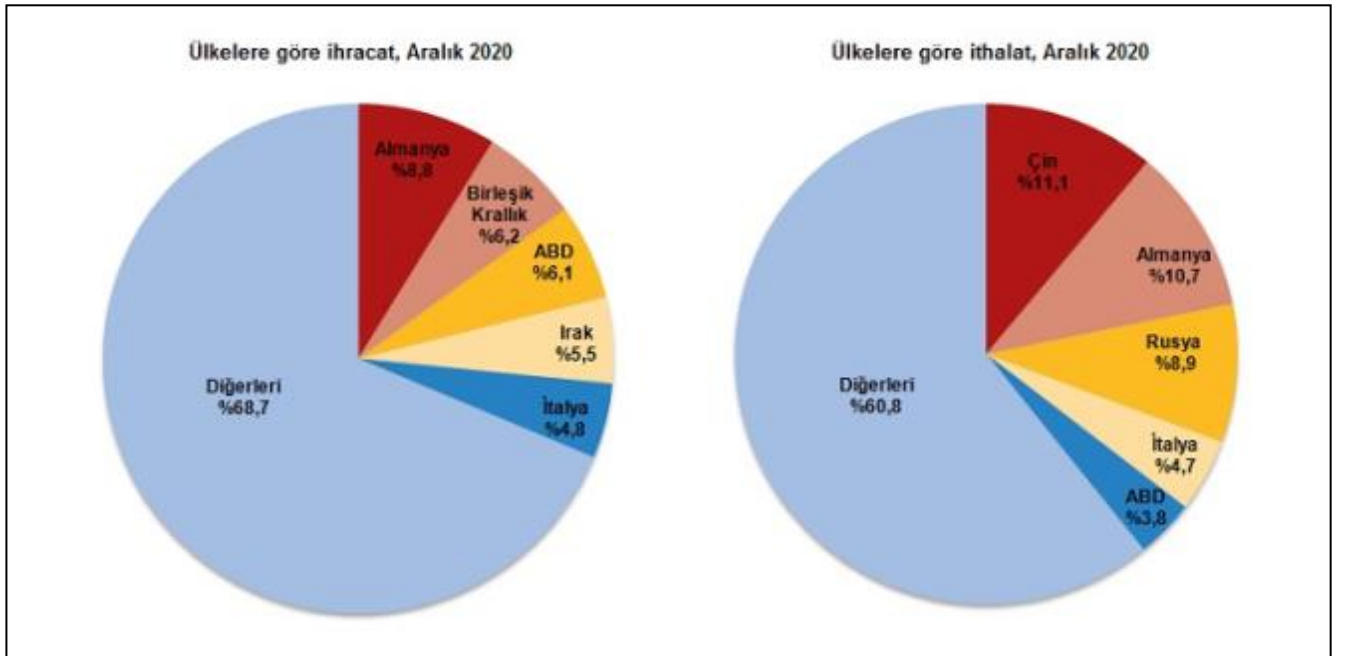
Aralık ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 572 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 111 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 84 milyon dolar ile ABD, 976 milyon dolar ile Irak, 849 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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.

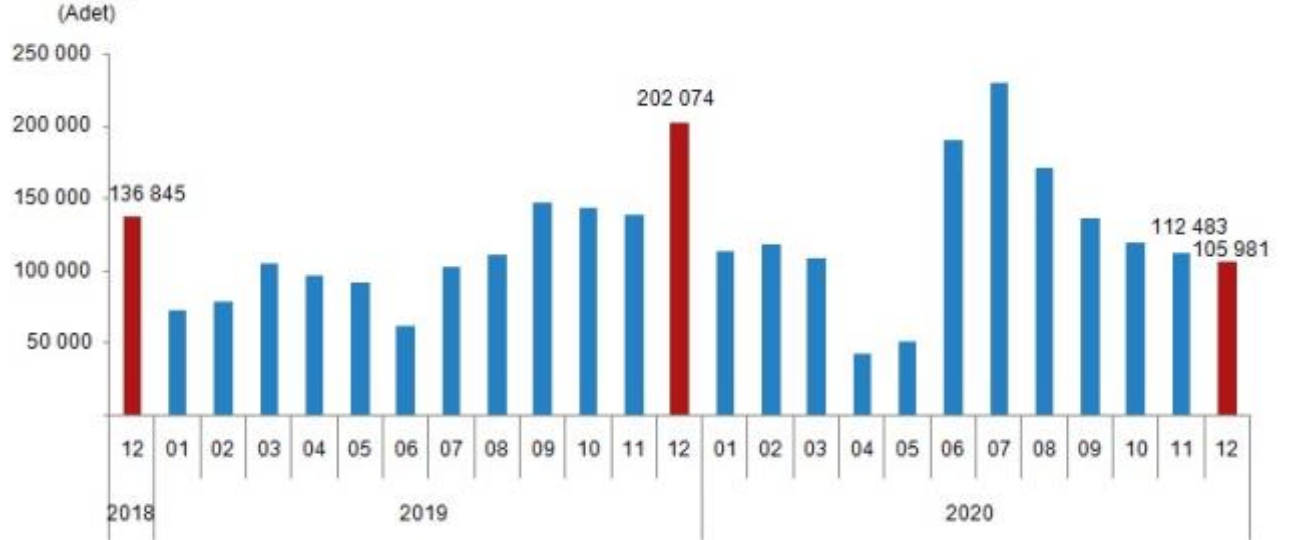
Türkiye genelinde 2020 yılında 1 milyon 499 bin 316 konut satış sonucu el değiştirdi

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

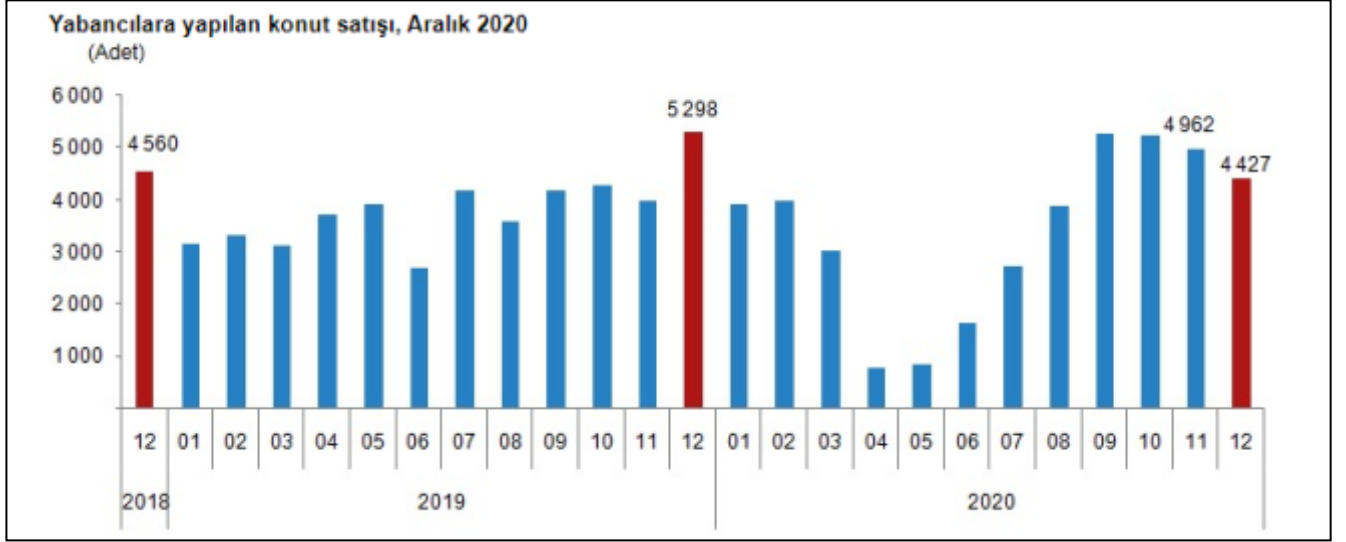
Konut satışı, Aralık 2020



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 ;

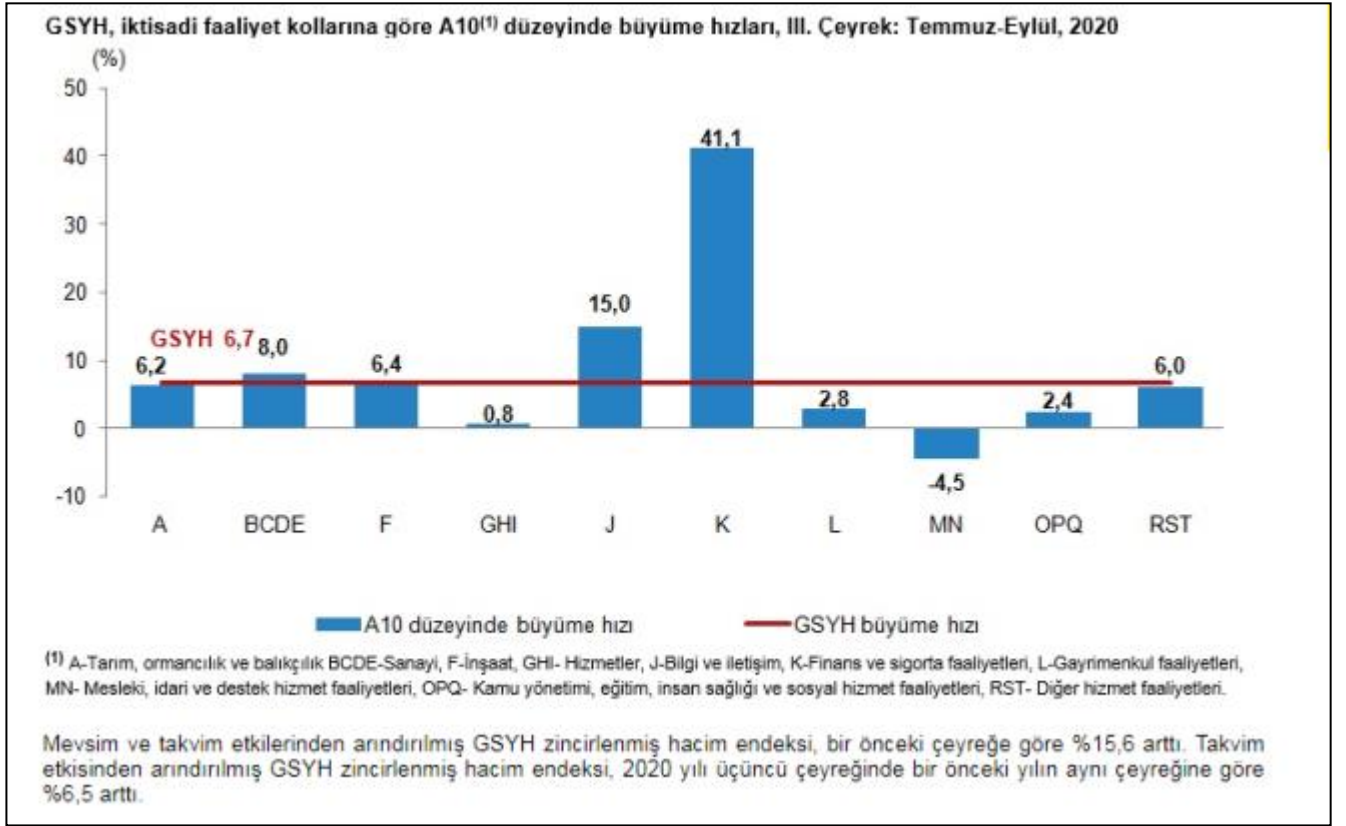
Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020

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 ⁽¹⁾	1 073 816	176 626	161,3	4,5
	II ⁽¹⁾	1 041 339	153 130	153,7	-9,9
	III	1 419 483	197 377	199,5	6,7

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır. Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- Turizm bölgesinde yer alması .
- Sahile yakın konumda olması .
- Tercih edilen bölgede konumlu olması .

- Olumsuz Etkenler

- Yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması .
- Parsel imarının güncel imar durumuna göre konut imarında olması .
- Taşınmazın tadilata ihtiyacının bulunması.
- 3. Derece Doğal Sit alanında kalması sebebiyle yeniden yapılaşma durumunda ilgili kurumların iznine tabi olması
- Covid 19 salgını sebebiyle turizm sektöründe yaşanan durgunluk

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesi, Sarmısak Mevkii, 144 ada 5 parsel (eski parsel no : 4678) sayılı, 801,46 m2 yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde B.A.K. tarzda ayırık nizam bodrum+zemin+4 normal + çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı otel olarak kiracısı tarafından işletilen ve Ürgenç Otel olarak adlandırılan yapı mevcuttur. Yapı 1989 yılında 3/B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Taşınmaza ait 22.08.1989 tarih ve 16/12/870 belge nolu Yapı Ruhsatı mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Ayvalık Belediyesinde taşınmaza ait ruhsat ve ekleri ile ruhsat tarih onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesinden hesaplanan alana göre brüt 1879 m2 yapı inşaat alanıdır. Taşınmaza ait herhangi bir yapı tatil zaptı, yıkım kararı ve/veya cezai tutanak mevcut değildir. Ve olmadığı bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz Cumhuriyet Caddesi ve Gencil sokağa cephesi bulunmakta olup köşe konumundadır. Kapalı otopark imkanı yoktur. Taşınmazın iç mekanında ısınması klima ile sağlanmakta olup bina içinde asansör mevcuttur. Bahçe alanındayaklaşık 60 m2 lik açık yüzme havuzu (şezlong alanı ve müştemilatları yaklaşık 350 m2 dir) vardır. Bina girişi zemin kattan kuzey istikametinden sağlanmaktadır. Bina dış kapısı camlı alüminyum doğrama olup, dış merdiven döşemeleri mermer, korkuluklar paslanmaz alüminyum özelliklidir. Dış cephe sıva üstü boyalıdır. Ulaşımı toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır. Sarmısaklı Plajlarına ~200 m mesafede yer alan taşınmazın bahçe etrafı duvar ile çevrilidir.

Taşınmazda ;

Bodrum Katta ; Bodrum kat onaylı mimari projesine göre brüt 304 m2 yapı inşaat alanı olup, sığınak, mutfak, depo, bay bayan soyunma odaları, tuvaletler, yatakhane, çamaşırhane bölümlerinden oluşmaktadır. Tüm zeminler seramik, duvarlar sıva üstü plastik boyalıdır. Islak zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İç kapılar ahşaptır. Bodrum kata mutfak bölümü, bahçe ve giriş holünden inilebilmektedir. Hol merdivenleri mermer döşelidir. Değerleme günü itibarıyla tadilat işlemleri devam etmektedir.

Zemin Katta ; Zemin kat onaylı projesine göre 315 m2 yapı inşaat alanı olup, bina giriş resepsiyon, muhasebe, kuaför ve müdür odaları, fuaye, loby, bekleme holü, restaurant, mutfak, tuvaletler ve 2 adet ofis mevcuttur. Zeminler mermer, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Isınması klima ile sağlanmaktadır. Pencere doğramaları alüminyum doğramadır. Tavanlar kartonpiyer malzeme ile kaplıdır. İç kapılar ahşap

paneldir. Aydınlatma gömme spot lambalarla sağlanmaktadır. Mutfak bölüm zemini seramik duvarları plastik boyalı olup, mutfak dolapları alüminyum doğramadır. Değerleme günü itibarıyla tadilat işlemlerine başlandığı tespit edilmiştir.

Normal Katlarda; 4 Normal katın her biri onaylı mimari projesine göre 315 er m2 yapı inşaat alanlı olup, 4 kat toplam 1260 m2 dir. Her katta 11 adet normal +1 suit olmak üzere toplam 12 oda mevcuttur. Otel toplam 48 oda ve 110 yatak kapasitesine sahiptir. Odaların zeminleri halı, duvarlar ve tavanlar plastik boyalı, iç kapılar ahşap, pencere doğramaları alüminyumdur. Banyolarda zeminleri seramik, duvarlar fayans olup, rezervuarlı klozet, duş teknesi vardır. Değerleme günü itibarıyla katlarda tadilat işlemlerinin başladığı görülmüştür.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Değerleme konusu taşınmaz otel vasfında turistik bir işletmedir. Değerleme çalışmasında Türkiye'nin turizm potansiyeli ve 2020 yılına ait TÜİK istatistikleri aşağıda irdelenmiştir.

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

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

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

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

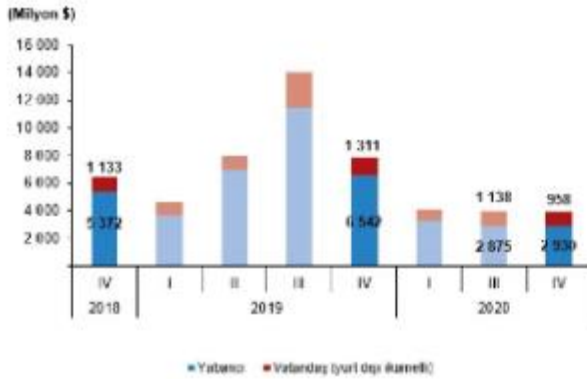
Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

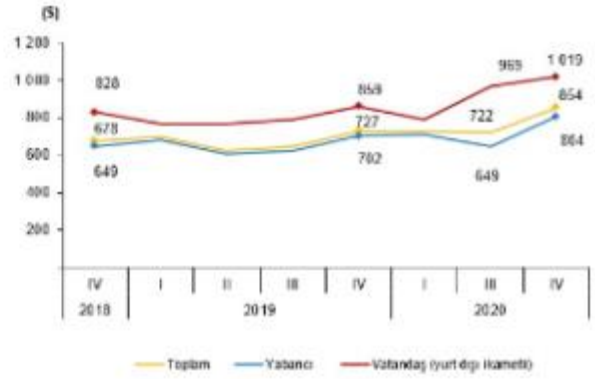
(2) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

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

Ziyaretçi türüne göre turizm geliri, IV. Çeyrek, 2020

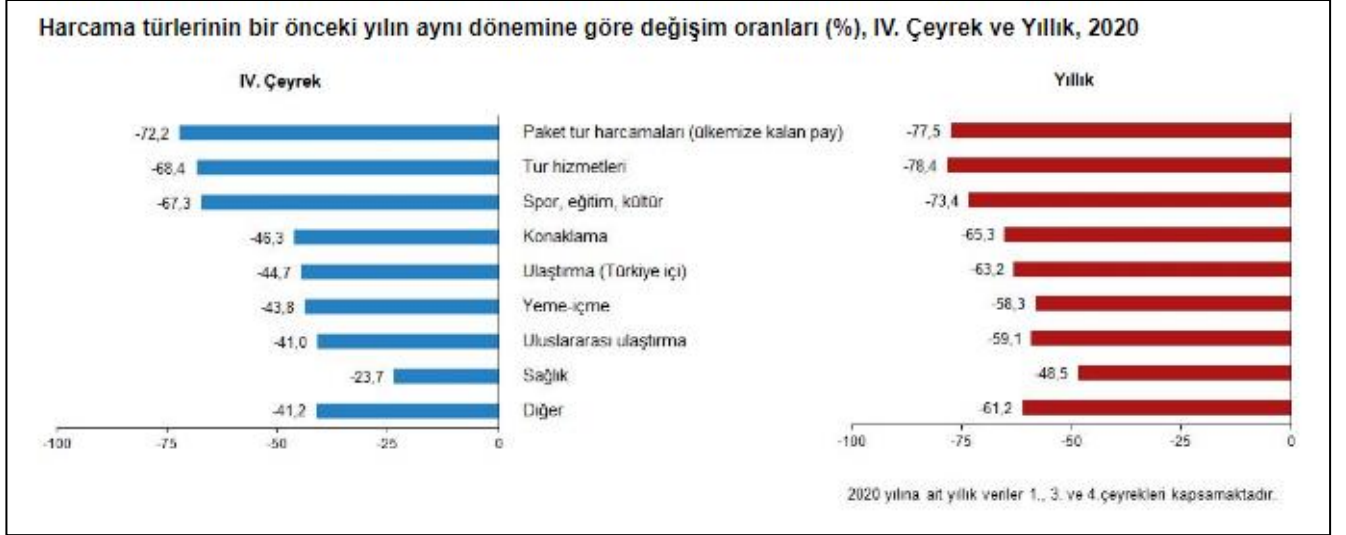


Kişi başı ortalama harcama, IV. Çeyrek, 2020



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

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



Gecelik ortalama harcama 54 \$ oldu

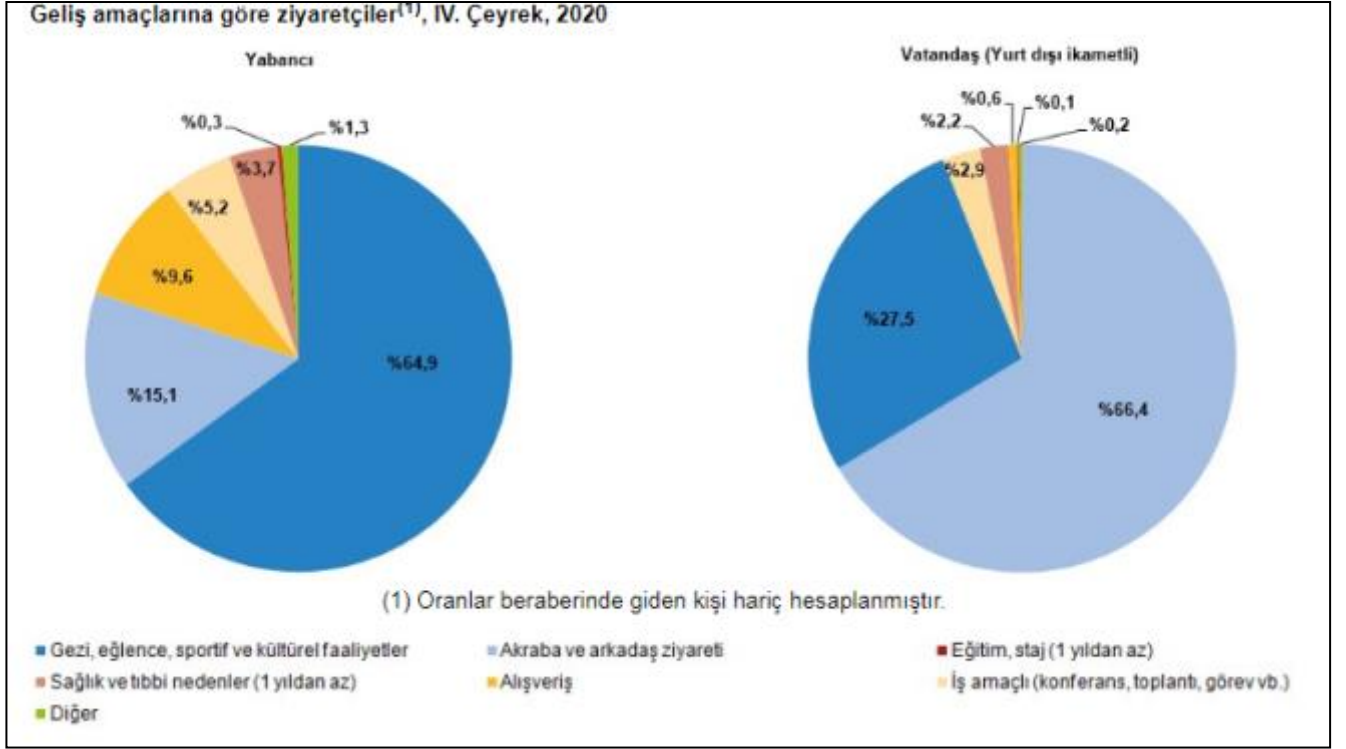
Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 67 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 35 \$ oldu. Yıllık olarak değerlendirildiğinde; geceleme yapanların ortalama gecelik harcaması 61 \$, yabancıların ortalama gecelik harcaması 70 \$, yurtdışında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

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

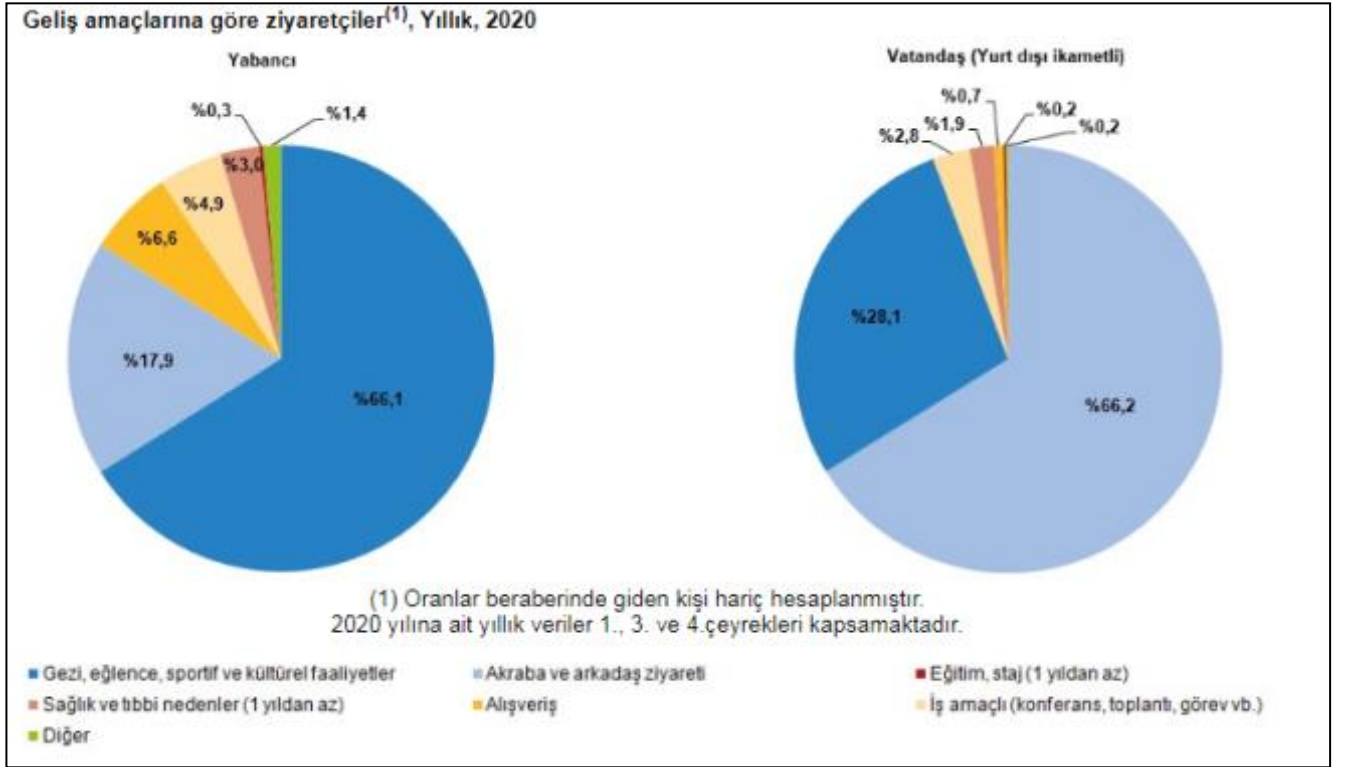
Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2020 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %57,7 azalarak 4 milyon 582 bin 698 kişi oldu. Bunların %79,5'ini 3 milyon 642 bin 367 kişi ile yabancılar, %20,5'ini ise 940 bin 331 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu. Ülkemizden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

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

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



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



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

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

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

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

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

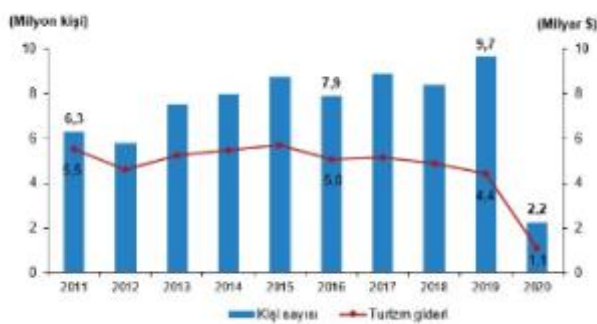
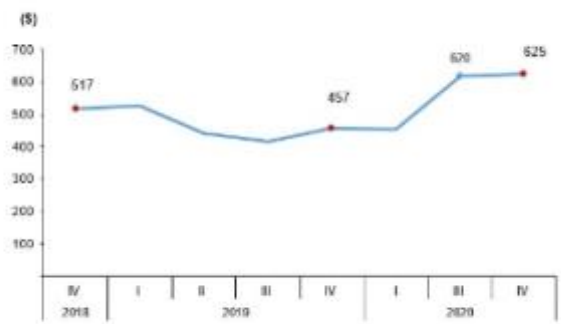
(2) 2020 yılına ait yıllık veriler 1., 3. ve 4. çeyrekleri kapsamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu 144 ada 5 parsel, 801,46 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Ayvalık Belediyesi İmar Müdürlüğünden 08.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 144 ada 5 parsel (eski 4678 parsel) 02.06.1997 tarih onaylı 1/1.000 ölçekli Ayvalık Küçükköy Uygulama İmar Planı kapsamında E: 0,40, ayrik nizam, hmax : 12,80 m, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe h/2 yapılaşma koşullarıyla Konut Sahasında yer almaktadır. Taşınmazın inşa edildiği tarihte parselde geçerli imar durumu Taks : 0,5/ Kaks : 1,5 veya Taks : 0,3, Kaks : 1,5 yapılaşma koşullarıyla Turistik Tesis niteliğindedir. Taşınmazın değerlemesinde parselin güncel imar durumunun Konut İmarlı olması sebebiyle; maliyet yönteminde alınacak arsa emsallerinin konut imarlı arsa olması gerekliliği nedeniyle maliyet yöntemi uygulanmamış, Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanarak benzer turistik tesisler arasından emsaller alınmıştır.

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

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

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekligöz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemi olmasından dolayı " 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 taşınmazın değeri Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

Değerlemede; rapora konu parsel "arsa " niteliğinde olmasına rağmen üzerinde ruhsatlı yapı mevcut olması nedeniyle, proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz; arsa üzerinde mevcut otel niteliğinde olduğundan m2 birim fiyatının belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

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

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

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, 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 Küçükköy Mahallesinde son bir yılda; otel niteliğindeki taşınmazların konum, büyüklük, eğitim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında turizm tesislerinin 4.000 TL/m2 –6.000,-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte mevcut turizm tesislerinin m2 birim fiyatları da baz alınarak taşınmazın m2 birim fiyatı belirlenmiştir.

Bundan hareketle taşınmazın büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için m2 birim fiyatının yüzme havuzu, saha betonu, çevre düzenlemesi, konumu, sahile olan yakınlığı dikkate alınarak tüm şerefiye bedelleri m2 birim fiyatına eklenmiş hali ile 5.000,-TL/m2 olarak alınması uygun bulunarak toplam yasal değer ~ **8.530.000**-TL takdir edilmiştir. Buna Göre ;

Ana taşınmazın zemine indirgenmiş alanı= 1575 m2 + ((Bodrum:304 m2 + Havuz:350 m2) / 3) = 1706 m2

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Otel Değeri= 1.706m² * 5000,-TL/m² = 8.530.000 TL olmaktadır.

Satılık ve Kiralık Gayrimenkuller;

• **Coldwell Banker Platinum Gayrimenkul (Tel: 0545 2282683) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, geniş deniz manzaralı, sahile yakın, önü kapanmaz, 1500 m² kapalı, 750 m² açık alanlı 47 odalı, açık yüzme havuzlu, 120 yatak oda kapasiteli, 10 yıllık olarak beyan edilen ancak 15 yıllık olduğu düşünülen 5 katlı turistik otel işletmesi emlak ofisinden pazarlıklı olarak 17.000.000 TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alanı: 1750 m² (**M2 Birim Fiyatı : 9.710,-TL/m² x 0,60 x 0,90= 5.243,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre bakımlı olması, deniz manzaralı ve sahile yakın konumda olması nedeniyle % 60 yüksek şerefiyelidir. %10 Pazarlık payı uygulanmıştır.

• **Ulaş Emlak (Tel : 0535 3584192) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3500 m² açık alan 500 m² kapalı alanı olan 70 odalı, 200 yatak kapasiteli, 2 adet açık yüzme havuzlu 7 katlı, 13 yılık olarak beyan edilen ancak 20 yıllık olduğu tahmin edilen, kısmen bakımlı otel pazarlıklı olarak 18.500.000,-TL den satılıktır. Zemine indirgenmiş alan: 3666 m² (**M2 Birim Fiyatı : 5046,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre kısmen bakımlı olması ve konumu nedeniyle %10 düşük şerefiyeli olup.%10 Pazarlık payı uygulanmıştır.

• **Körfez Emlak (Tel: 0533 5220028) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 950 m² kapalı, 350 m² açık alanlı, 33 oda ve 75 yatak kapasiteli, açık yüzme havuzlu, 5 katlı yaklaşık 15 yıllık kısmen bakımlı otel pazarlıklı olarak 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan: 1066 m²(**M2 Birim Fiyatı : 9380,TL/m² x 0,7 x 0,8 =5.252,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre, denize yakın olması ve kısmen daha bakımlı olduğundan % 30 yüksek şerefiyeli olup % 20 pazarlık payı uygulanmıştır.

• **Körfez Emlak (Tel: 0533 5220028) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 5000 m² kapalı, 4000 m² açık alanlı, 80 oda ve 28 daireden oluşan, açık yüzme havuzlu, 5 katlı yaklaşık 10 yıllık, bakımlı otel pazarlıklı olarak 54.000.000,-TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan: 6333 m²(**M2 Birim Fiyatı : 8256,TL/m² x 0,6 x 0,9 =4.458,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre, denize yakın olması ve kısmen daha bakımlı olmasından dolayı % 40 yüksek şerefiyeli olup % 10 pazarlık payı uygulanmıştır.

• **Körfez Emlak (Tel: 0533 5220028) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2450 m² kapalı, 1000 m² açık alanlı, 53 oda ve 160 yatak kapasiteli, 3 katlı yaklaşık 20 yıllık, bakımlı otel pazarlıklı olarak 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan: 2783 m²(**M2 Birim Fiyatı : 10.779,TL/m² x 0,6 x 0,8 =5.173,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre, denize yakın olması ve kısmen daha bakımlı olmasından dolayı % 40 yüksek şerefiyeli olup % 20 pazarlık payı uygulanmıştır.

• **Ayvada Emlak (Tel: 0850 5492412) Satılık**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1200 m² kapalı, 1000 m² açık alanlı, 48 oda ve 120 yatak kapasiteli, 5 katlı yaklaşık 15 yıllık, bakımlı otel pazarlıklı olarak 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. Zemine indirgenmiş alan: 1533 m²(**M2 Birim Fiyatı : 8.480,TL/m² x 0,7 x 0,9 =4.788,-TL/m²**) Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre, denize yakın olması ve kısmen daha bakımlı olmasından dolayı % 30 yüksek şerefiyeli olup % 20 pazarlık payı uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak benzer nitelikli taşınmazlar dikkate alınarak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın birim satış değeri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller rapor konusu taşınmaza göre gerekli şerefiye katsayısı uygulanarak değerlemede kullanılmıştır. Taşınmazın güncel piyasa birim değeri 5.300,-TL/m2 olarak öngörülmüş, taşınmazın bulunduğu bölgenin denize yakınlığı sebebiyle oluşan nem, rutubet vs. nedenlerden dolayı kış aylarında tadilat gerektirmesi de dikkate alınarak birim değerinin 5.000,-TL/m2 alınması uygun bulunmuştur.

Yasal Değer = 1.706m2 * 5000,-TL/m2 = 8.530.000 TL olarak belirlenmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

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

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Ayvalık Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde ise satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı ancak üzerinde 4 adet ipotek tesis edildiği tespit edilmiştir.

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

Bölgede yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazın niteliğinde mülk sayısının yeterli miktarda olduğu tespit edilmiş olup, taşınmazın üzerinde yapı mevcut olan arsa niteliğinde olması nedeniyle proje değer analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut hali ile turistik tesis olarak kullanımıdır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

Balıkesir ili, Ayvalık ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 15:29 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 4 adet ipotek kaydının mevcut olduğu 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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın **“SATILABİLİR”** nitelikte olduğu ancak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında;üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 4 adet ipoteğin tesis edilmiş olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte bir taşınmaz olmadığı kanısına varılmıştır.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Sanayi Anonim Şirketi’nin 04.02.2021 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerde 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 ;

8.530.000,-TL (Sekizmilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.530.000,-TL / 7,09- USD (*) = 1.203.103-USD)

(8.530.000,-TL / 8,53,- EUR(*) = 1.000.000-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

10.065.000,-TL (Onmilyonaltmışbenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(10.065.000,-TL / 7,09,-USD (*) = 1.419.605-USD)

(10.065.000,-TL / 8,53,- EUR (*) = 1.179.953-EUR)

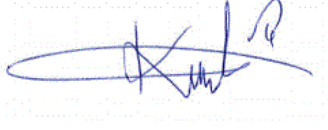
(*) Rapor tarihi olan 10.02.2021 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 7.09 , 1 EUR = 8.53 TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Kadir KAYIŞ
Değerleme Uzmanı

Ayhan DÜZGÜN
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;

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
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	

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 NUMARASI'	:			
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	
DÜNA 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 - SOYADI: Ayhan DÜZGÜN

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

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER:

TELEFON NO: 0 542 425 31 25

E-MAIL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Tokat – 17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120



EĞİTİM BİLGİLERİ:

1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi

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

1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi

- Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü

1977 – 1980 Niksar Lisesi

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

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

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

ÇALIŞMA ŞEKLİ:

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı.

FOTOĞRAFLAR;

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

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İMAR DURUMU

T.C. KÜÇÜKKÖY BELEDİYESİ FENİŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
İlgi: 572
Tarih: 25.03.2008

İsim: Nazım TORBAOĞLU
Adres: Atatürk cad. Kemal Sural Paj. No: 28 Ayvalık
İlgi: 21.03.2008 Tarih: 222 sayılı dilekçeye aittir

1- İmar durumu ve inşaat parçalarının imar planı yönetmeli ve İmar Mevzuatına uygun olarak bir arse içinde gösterilmiştir. İmar durumu ile ilgili proje teslim, atılır. İnşaat yapılmaz. İmar planında belirtilen ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
2- Proje ile mevcut imar durumundaki alanın ruhsatı, ruhsatın tabii zemin ve yol kolları ile kısıtlanan yerlerden muafiyet en : bir kısıtlanı olmaktadır.
3- İmar ve diğer teknik şartları ruhsatı, ruhsatın tabii zemin ve yol kolları ile kısıtlanan yerlerden muafiyet en : bir kısıtlanı olmaktadır.
4- Zeminin tabii durumu ve ruhsatın tabii zemin ve yol kolları ile kısıtlanan yerlerden muafiyet en : bir kısıtlanı olmaktadır.
5- Mevcut parselde yapılacak inşaat 12 katlı geçerse kapalı alanın yapımı zorunludur.
6- Mevcut parselde yapılacak inşaat 12 katlı geçerse kapalı alanın yapımı zorunludur. Bina içinde düzenlenecek en az 30 m² bina dışında düzenlenecek en çok 40 m² olacaktır.

25 900

12 00

5 4
A 3

A

10 00

III. DERECE DOĞAL SİT ALANI

YOLA TERK

25 800

26 800

26 900

İmar Pafta No	15 K II	Bina yüksekliği	12.50	İnşaat Nizamı	Ayrı
Tasdik tarihi	02.06.1997	Bina derinliği	Talimatname	Bina sahası emsali	040
Ölçeği	1/1000	Ön bahçe mesafesi	5 m	İnşaat sahası emsali	
Mahallesi		Arka bahçe mesafesi	h/2	İfraz şartları	
Subasman	1 m	Yan bahçe mesafesi	3 m	Saha	Cephe
Pafta	Parsel	Yüzölçümü	Kot alacak nokta	Çatı katı	Yapılmaz X
47/1	4678	861 m ²	3194 sayılı İmar Kanunu	e) Amme hizmetine ayrılan saha	
			a) İskan sahasındadır	f) Dört yıllık programdır	
			b) İnkıfap sahasındadır	g) Dört yıllık programda değil	
			c) İskan dışı sahasındadır		
			d) Sanayi sahasındadır		

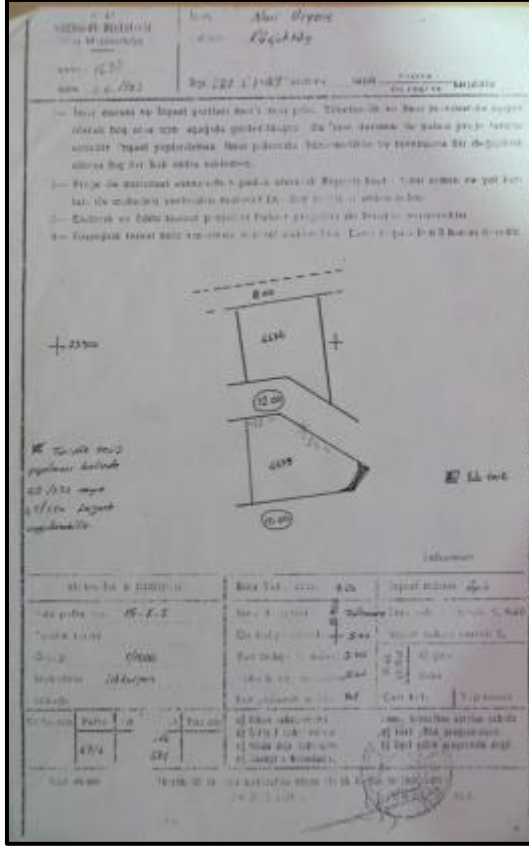
İmar durumu İmar Planı Yönetmeli ve İmar Mevzuatına uygun olarak tanzim edilmiştir.

ÇİZEN: **Levent BARDAKÇI**
İmza: **Levent BARDAKÇI**
Oda Sicil No: 30055

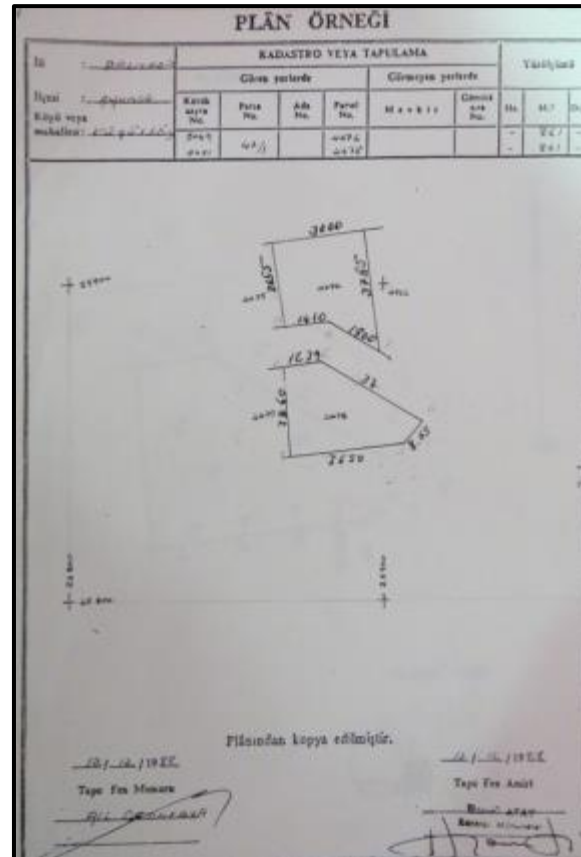
KONTROL EDEN: **Levent BARDAKÇI**
İmza: **Levent BARDAKÇI**
Oda Sicil No: 30055

FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ

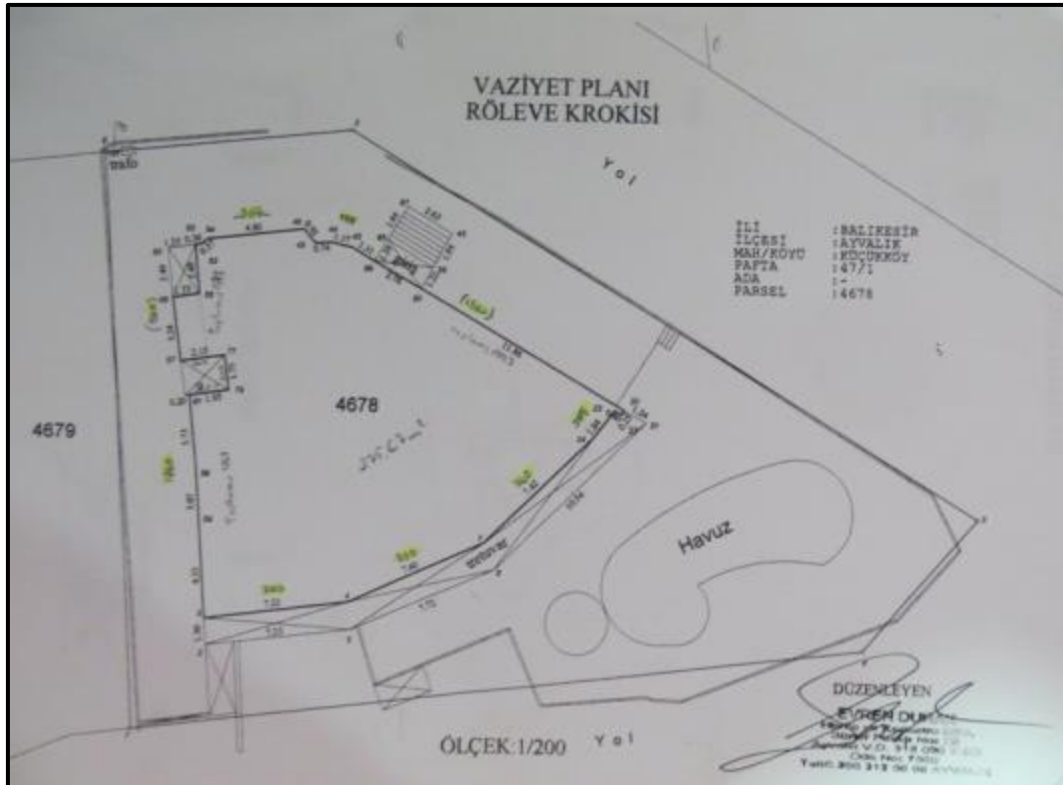
İMAR DURUMU (ESKİ)



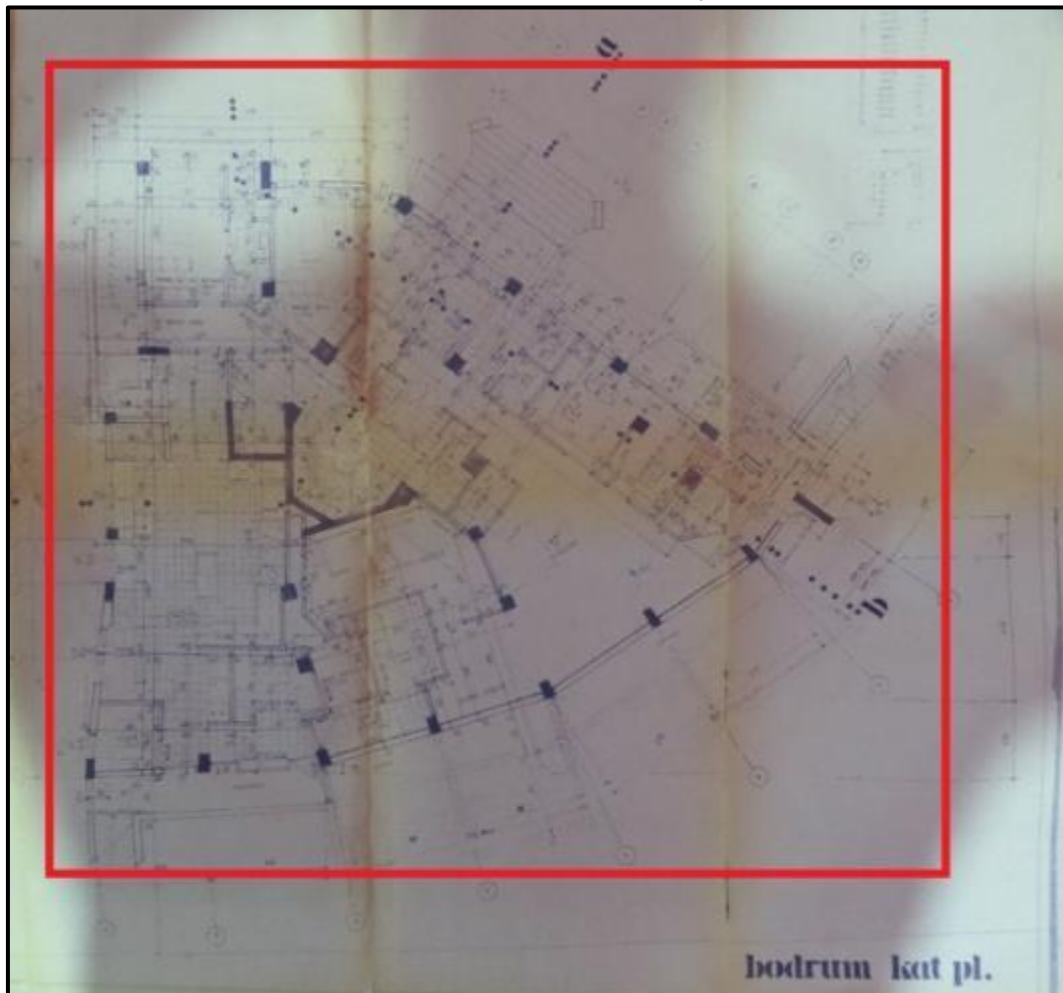
MİMARİ PROJE



VAZİYET PLANI ;

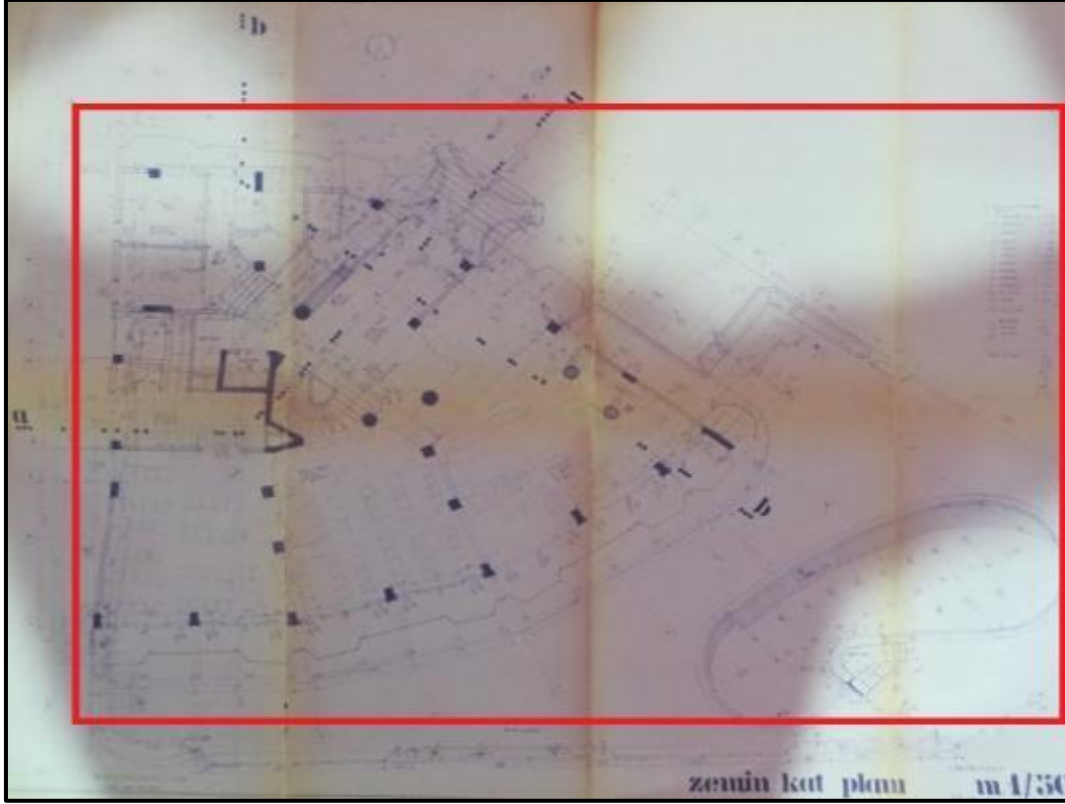


BODRUM KAT PLANI ;

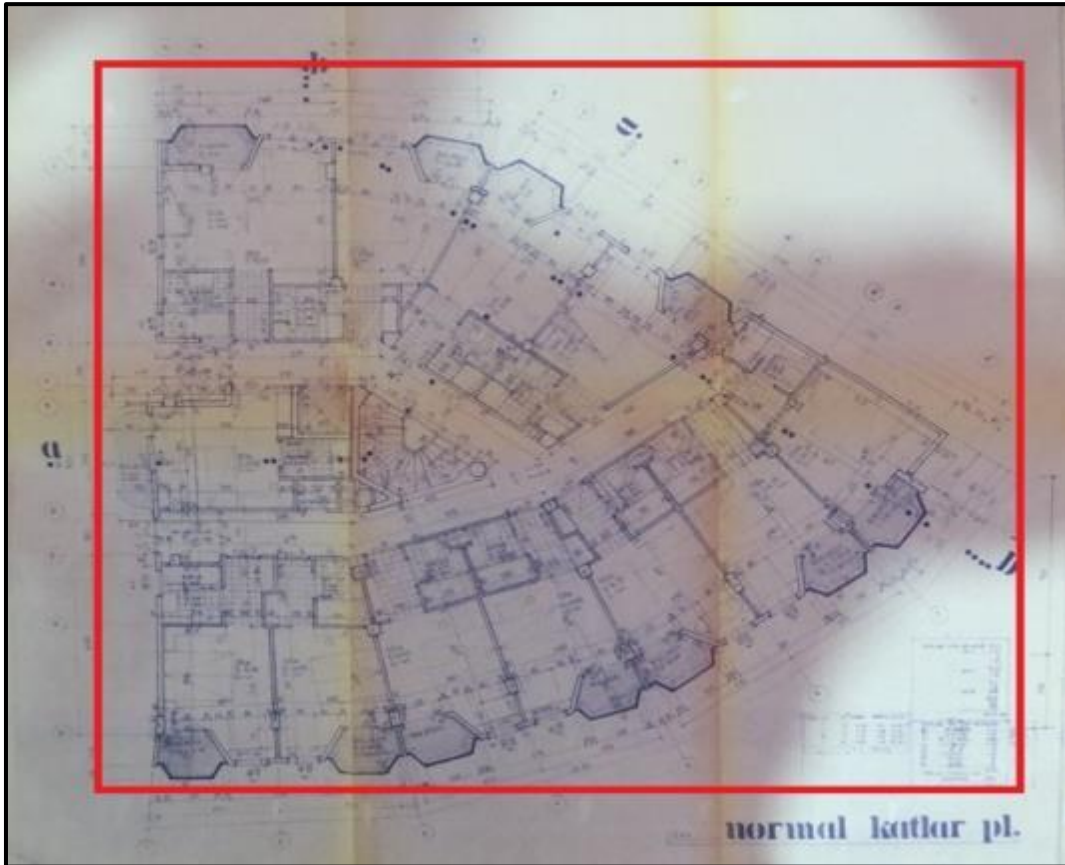
**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

ZEMİN KAT PLANI ;



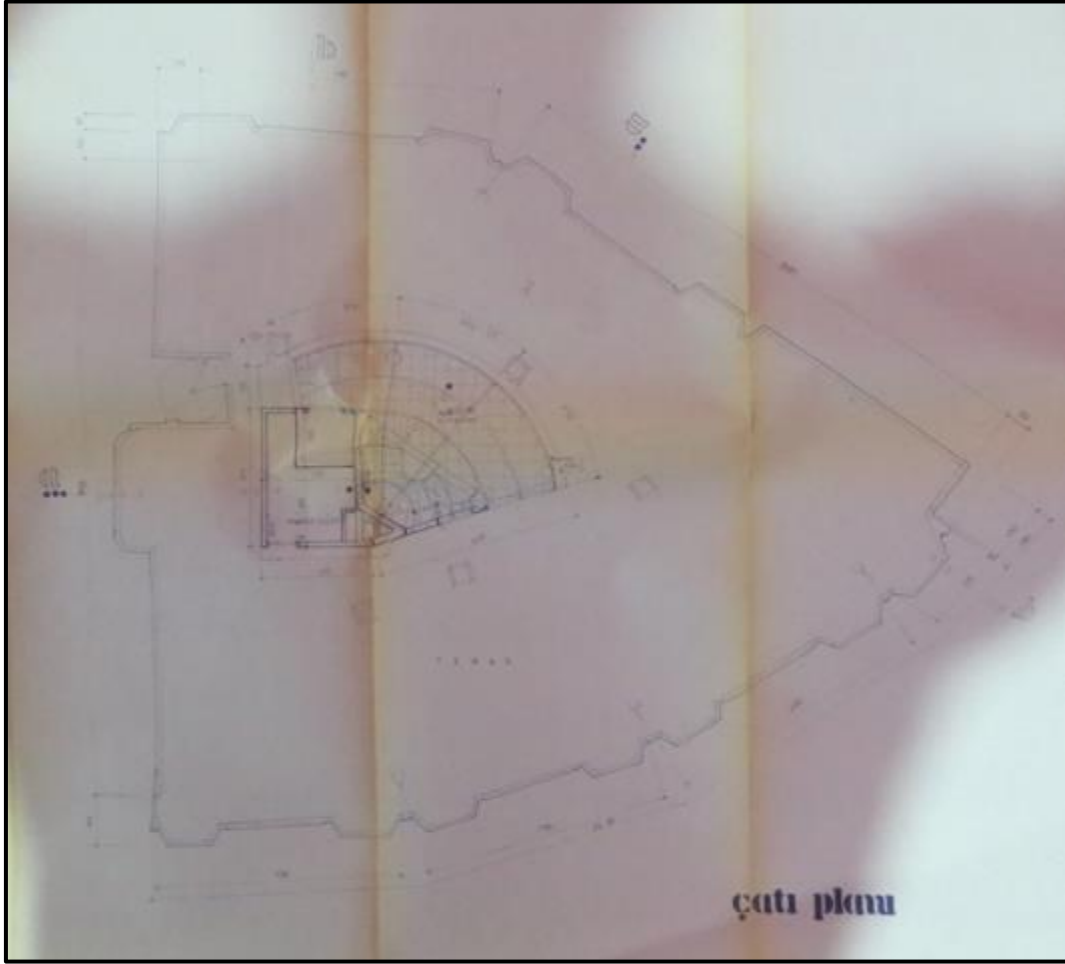
NORMAL KAT PLANI ;



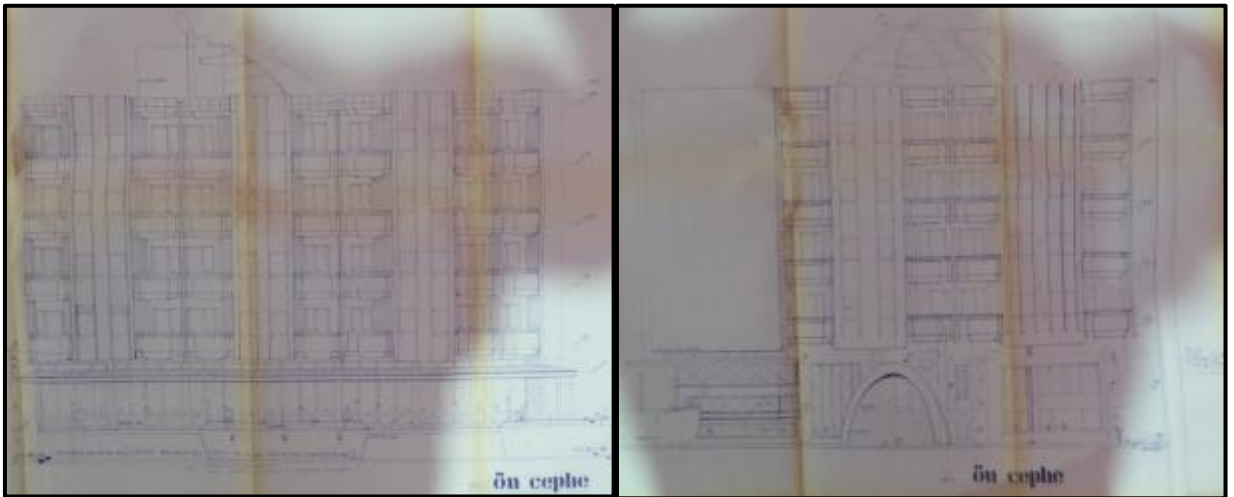
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

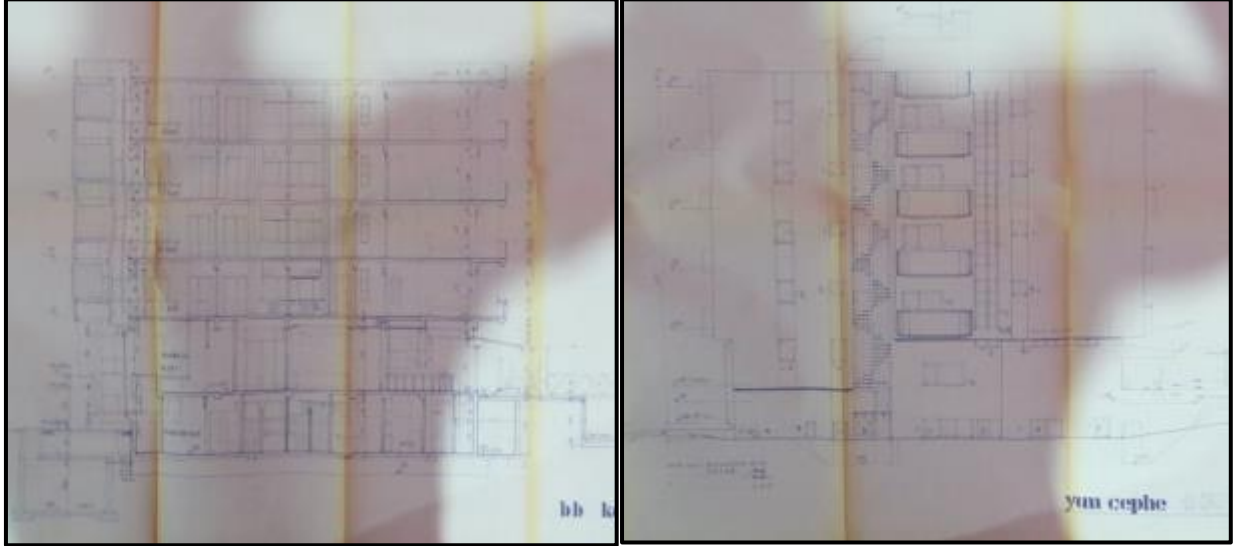
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya /ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

ÇATI KATI PLANI ;



KESİTLER ;





TAPU KAYDI ; (TAKBİS)

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-2-2021-15:29



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
024921025942	20210205-1925-F02311	2594

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	144/5
Taşınmaz Kimlik No:	90891635	AT Yüzölçüm(m2):	801.46
İl/İlçe:	BALIKESİR/AYVALIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ayvalık	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Sarmısak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/5051	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BAK KUR KAR UYARINCA ASK YASAK BÖL VE GÜVENLİK BÖL İÇER BULUNMAKTADIR 07/07/1995 TA 2555 YEV(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Ayvalık - 07-07-1995 00:00 - 2555	-
Beyan	STRATEJİK VE 2 NCİ DERECE KARA ASKERİ YASAK BÖLGESİ İÇİNDEDİR		Ayvalık -	-

1 / 6

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

	06/09/2004 TARİH YEV 4377(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		06-09-2004 00:00 - 4377	
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde Kalmaktadır.(Yabancı uyruklu-gerçek ve tüzel kişiliklerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisinde dir.)(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Ayvalık - 30-05-2018 14:21 - 7365	-
Beyan	3.DERECE DOĞAL SİT(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		Ayvalık - 14-10-2020 12:30 - 14429	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
320582144	(SN:6651105) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	801.46	801.46	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili 19-11-2015 13827	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1500000.00 EUR	%20 Değişken	1/0	F.B.K.	Ayvalık - 01-04-2011 14:50 - 3100
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ayvalık - KÜÇÜKKÖY Mah. - (Aktif) - 144 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6651105) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1500000.00 EUR	Ayvalık - 01-04-2011 14:50 - 3100	-	

3 / 6

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	1500000.00 EUR	%20 Değişken	2/0	F.B.K.	Ayvalık - 01-04-2011 14:50 - 3100
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ayvalık - KÜÇÜKKÖY Mah. - (Aktif) - 144 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6651105) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1500000.00 EUR	Ayvalık - 01-04-2011 14:50 - 3100	-	

4 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	4500000.00 TL	%50 değişken	2/0	F.B.K.	Ayvalık - 01-04-2011 15:10 - 3104
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ayvalık - KÜÇÜKKÖY Mah. - (Aktif) - 144 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6651105) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4500000.00 TL	Ayvalık - 01-04-2011 15:10 - 3104	-	

5 / 6

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İpotek

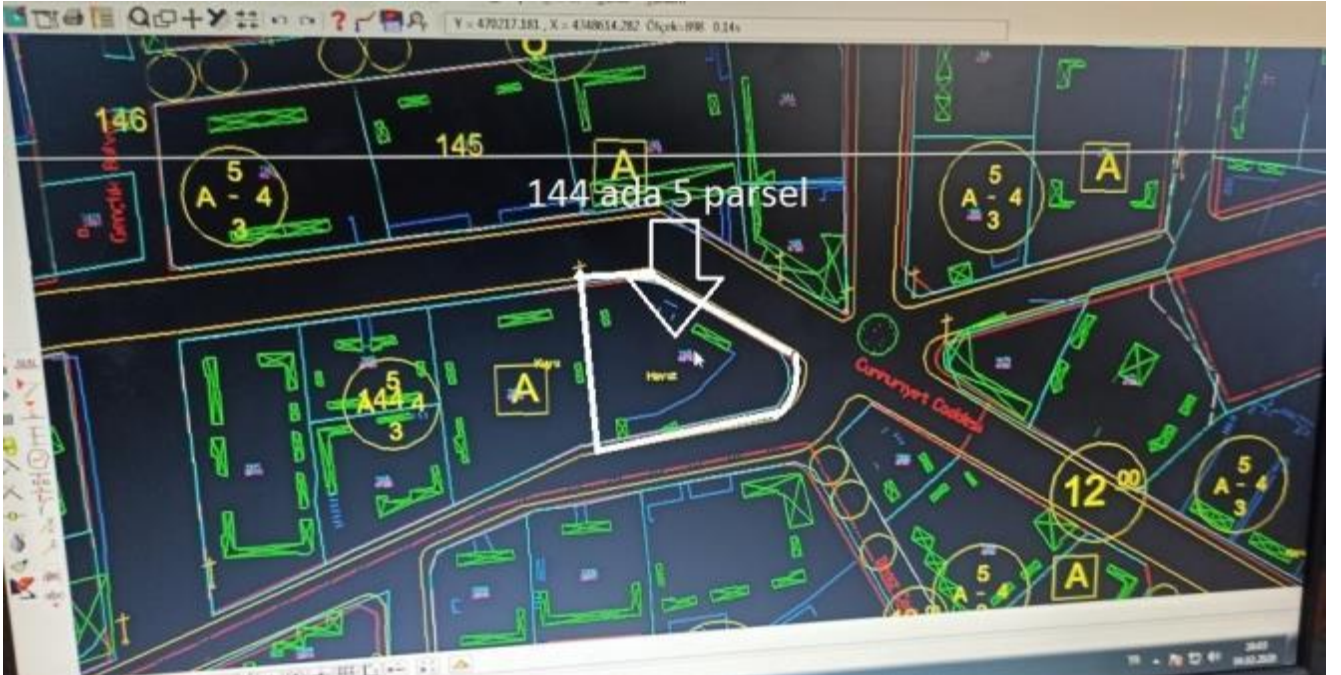
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	4500000.00 TL	%50 değişken	3/0	F.B.K.	Ayvalık - 01-04-2011 15:10 - 3104
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ayvalık - KÜÇÜKKÖY Mah. - (Aktif) - 144 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:6651105) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4500000.00 TL	Ayvalık - 01-04-2011 15:10 - 3104	-	

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

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

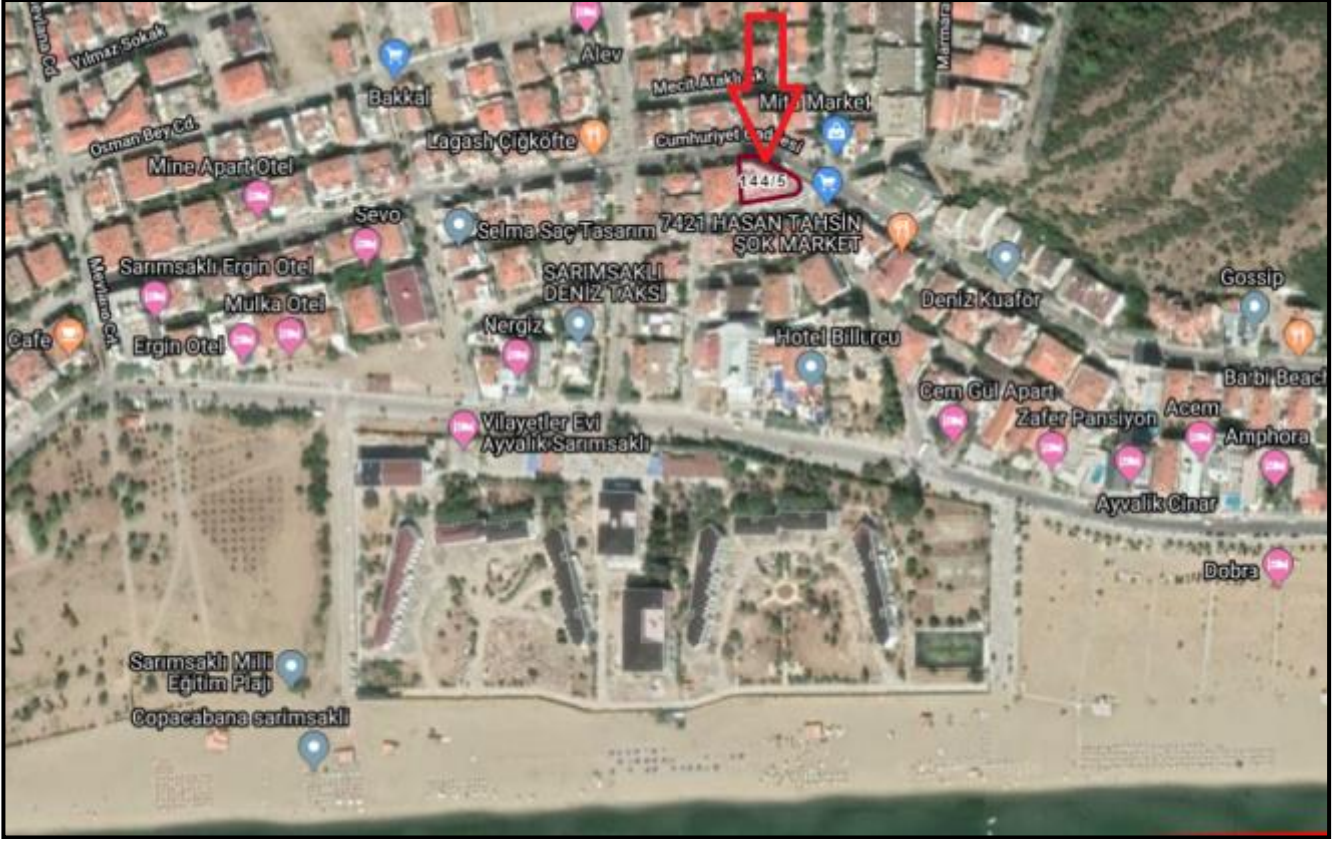


6 / 6

İMAR DURUMU ;**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



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 28/11/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

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

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. BAŞBAKANLIK
ANKARA E-TİCARET NOTERLİĞİ
Ceyhan Anı Sok. No:126 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903 - 473 33 64
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noteri
M. K. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ : Etiler/Beşiktaş Yolu 8/156 06530 ANKARA - Tel: (312) 292 90 90 - Faks:(312) 292 90 00 - Ayrıntılı bilgi için internet:
İSTANBUL FENİSİLCELİĞİ - Harbiye Mah. Akmerkez/3 Cad. No:15 34367 Şişli/İSTANBUL - Tel: (212) 334 53 00 - Faks: (212) 334 56 00 - www.spk.gov.tr

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.77- 27075

31 Ekim 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gerekmektedir,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 13/12/2018 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 67. NOTERLİĞİ	SOĞUK DAMGA VARDIR	İMZA SİRKÜLERİ
ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN	№ 19522	
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		
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 imzanın 3230469988 vergi numaralı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 10/10/2028 geçerlilik tarihli, A14092714 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Şerafettin, ana adı Satiye, doğum tarihi 17/3/1964 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 47794592120 T.C. kimlik numaralı AYHAN DÜZGÜN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Onüç Aralık ikibinonsekiz, Perşembe günü 13/12/2018 DAYANAK: T.Ticaret Sicili Gazetesinin 13/08/2018 tarih ve 9641 sayılı nüshasının 221. sayfasında 236509 sicil no ile ilan edilen yukarıda adresi yazılı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 26/07/2018 tarih ve 2018-04 sayılı kararda AYHAN DÜZGÜN'ün münferiden 26/07/2021 tarihine kadar temsil ve ilzama yetkili olduğu görülmüş olup evraka eklenmiştir. 13 Aralık 2018  ANKARA 67. NOTERİ Mehmet DUMAN		

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 İA54 A / S Yazı: 2 / 0 - Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201812130060067 - 8049468054

A-2 / 1 - 1

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

(Beyanları 220. Sayfa)

H-) Her türlü dokuma, kayma, taban, kapama, el dökme ve makine dokuma bala imalat, ve sentetik çim halı, küçük arızın kanatları imalatı yapılmak ve yapılmak, Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşları tarafından kapalı zarf, açık arttırma, eliktme, teklif alma ve pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılacak her türlü küçük ve büyük yapıları her türlü inşaat işlerini anahat teslimi taahhüt etmek. Türkiye Cumhuriyeti devleti bakanlıklarını ve bakanlığı bağlı resmi kuruluşları, kamu ihtisadi teşebbüsleri, ihtisadi devlet teşebbüsleri, kamu ihtisadi kuruluşları, kamu idareleri, mahallî idareler, belediyeler, vagon kooperatifleri. İmal sektörü kuruluşları tarafından yurt içinde ve yurt dışında ihaleye çıkarılan inşaat, elektrik, tesisat, yalıtım, su, kanalizasyon, doğalgaz, altyapı, ısıtma, dekorasyon, restorasyon işlerini yeniden veya tamamı ihalelerine katılmak, teklif vermek, ihale şirketleri katılmak ihale sözleşmesi gereği iş yapmak ve teslim etmek.

I-) Her türlü spor malzemeleri ile açık ve kapalı alan çocuk oyun parkları, kışın mobilyaları ve spor alet ve gereçlerinin ihali, ihale, toptan ve perakende dağılımı ihale ile pazarlaması ve montajını yapmak. İhale malzemeleri (demir, çelik, bakır, çivi, alüminyum ve nikel, tuğla, ataz tuğlası, kerem, alçı, çimento, sıva, seramik, marlyer vb.) imalatı, eldik, satma, ihale ve ihalelerini yapmak-ihale işlerinde katılmak her türlü demir, çelik, bakır, çivi, alüminyum ve nikel, tuğla, ataz tuğlası, kerem, alçı, çimento, sıva, seramik, marlyer, park, armatür, Demir bula ve birleştirme parçaları, izolasyon malzemeleri, Tel Çit, Panel Çit, Fena Teli, PVC Kaplı Tel Çit, merdiven ve bütünü elektrik malzemeleri, kane kasaç, rulo kasaç, yaygıncı, bayındır, kasaç, grüvli, seramik keçe, seramik çim halı, hermetik bezi, alim, sinter, ihale ve ihalelerini yapmak ve bunlarla ilgili Kurum ve Özel Sektör İhalelerine Katılmak, Pey sipariş, teklif vermek, Her türlü taahhütler de bulaşmak.

(5/A/9435882)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:37134
Mersis No:062303352690010
Ticaret Sicil/Dosya No:315931

Ticaret Ünvanı:
MAYA FORM MEDİKAL
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Kızılören Mahallesi
1425 Cade 1434 Sokak No:18
Çankaya/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ihraz edilen belgeler istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 8.8.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil

Hususlar:Sermaye Artırımı
Tescile Delil Olan Belgeler:
Ankara 63. Nö. Nö. 2.8.2018
Tarih 27999 Sayı ile Tescilli,
(Karar) 11.7.2018 Tarihli 2018/501
Sayılı Genel Kurul Kararı

İçerdiği Değişen Maddelerin Yeni Hali

Sermaye Artırımı
Maddesi 6-
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 70000 paya ayrılmış toplam 1750000,00 Türk Lirası değerindedir.

Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir:
Serhas Örtük:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 27650 Adet Paya Karşılık Gelen 691250,00 Türk Lirası,
Tuz, Galip Keleş:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 14000 Adet Paya Karşılık Gelen 350000,00 Türk Lirası,
İbrahim Devrim Günyay:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 28350 Adet Paya Karşılık Gelen 708750,00 Türk Lirası.

Tarafından kararlaştırılır. Önceki sermayeyi teşkil eden 750.000, TL tamamen ödenmiştir. Bu defa artırılan 1.000.000.- TL'nin, 308.661.- 88.-TL tutarındaki kısmın 2017 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap) kararlaştırma, 53.442.- 56.-TL tutarındaki kısmın Yasal Yedekler (540 Nolu Hesap) Kararlaştırma ve 617.495,56.-TL tutarındaki kısmı ise nakden taahhüt edilmiştir. Nakden taahhüt edilen payların ihbarı değerleri, şirkete nakit olarak ödendiği payların oranında tescilini izleyen 24 ay içerisinde ödenektir. Hisse senetleri nana yazılır.

Hisse senetleri nüfusid kupa ile belde basılabilir. Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamline yazılı hisse senedi çıkarılmaz.

(5/A/9435873)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:37139
Mersis No:010046218400010
Ticaret Sicil/Dosya No:206623

Ticaret Ünvanı
MAYASANTE POLİKLİNİK
VE ESTETİK HİZMETLERİ
MEDİKAL TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

Adres:Kızılören Mah. 1426.
Cad. No:22/C Çankaya/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ihraz edilen belgeler istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 8.8.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil

Hususlar:Sermaye Artırımı
Tescile Delil Olan Belgeler:
Ankara 63. Nö. Nö. 2.8.2018
Tarih 27998 Sayı ile Tescilli,
(Karar) 11.7.2018 Tarihli 2018/505
Sayılı Genel Kurul Kararı

İçerdiği Değişen Maddelerin Yeni Hali
Sermaye Artırımı
Maddesi 6-
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir:
Serhas Örtük:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

ayrılmış toplam 2000000,00 Türk Lirası değerindedir.

Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir:
Serhas Örtük:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası,
İbrahim Devrim Günyay:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası.

Tarafından kararlaştırılır. Önceki sermayeyi teşkil eden 8.000.000.- TL tamamen ödenmiştir. Bu defa artırılan 1.750.000.- TL'nin 141.978,56.-TL tutarındaki kısmının 2011 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 93.367,40.-TL tutarındaki kısmının 2012 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 121.696,25.-TL tutarındaki kısmının 2013 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 156.103,02.-TL tutarındaki kısmının 2014 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 287.951,60.-TL tutarındaki kısmının 2015 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 114.152,16.-TL tutarındaki kısmının 2016 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap), 423.427,78.-TL tutarındaki kısmının 2017 yılı kan olan Dağıtılmasını Geçmiş Yıl Karlarından (570 Nolu Hesap) Kararlaştırma, 93.675,83.-TL tutarındaki kısmını Özel Fonlar (549 Nolu Hesap) Kararlaştırma, 26.491,59.-TL tutarındaki kısmın Yasal Yedekler (540 Nolu Hesap) Kararlaştırma ve Kalan 290.855,81.-TL tutarındaki kısmı ise nakden taahhüt edilmiştir. Nakden taahhüt edilen payların ihbarı değerleri, şirkete nakit olarak ödendiği payların oranında tescilini izleyen 24 ay içerisinde ödenektir. Hisse senetleri nana yazılır.

Hisse senetleri nüfusid kupa ile belde basılabilir. Sermayenin tamamı ödenmedikçe hamline yazılı hisse senedi çıkarılmaz.

(5/A/9435874)

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:37307
Mersis No:012304699800013
Ticaret Sicil/Dosya No:236599

Ticaret Ünvanı
DÜNYA GRUP
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ

Adres:Aşağı Öveçler Mahallesi
1322 Cade No:46 18 Adres
No:1265508711 Ofis ve İyleri
Çankaya/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ihraz edilen belgeler istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 9.8.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Kuruluş
Tescile Delil Olan Belgeler:
İstanbul 10. Nö. Nö. 10.7.2018 Tarihli ve 14391
Yeminli Numarası ile Tescil
Edilen 23.7.2018 Tarihli Yönetim
Kurulu Kararı

İçerdiği Değişen Maddelerin Yeni Hali
Sermaye Artırımı
Maddesi 6-
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir:
Serhas Örtük:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

Tescile Delil Olan Belgeler:
AİT'de 5. Nö. Nö. 7.8.2018
Tarih 21249 Sayı ile Tescilli,
(Karar) 26.7.2018 Tarihli 2018-04
Sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Yönetim Kurulu Yetkililer
477*****20 Kimlik No'lu
(Ankara/Gölpazarı Adresinde İkamet
Eden, Ayhan Döğün 26.7.2021
Tarihine Kadar Yönetim Kurulu
Üyesi Olarak Seçilmiştir.
210*****40 Kimlik No'lu,
Ankara/Eminegazi Adresinde
İkamet Eden, Şenol Kurt 26.7.2021
Tarihine Kadar Yönetim Kurulu
Üyesi Olarak Seçilmiştir.

662*****14 Kimlik No'lu,
Ankara/Yenimahalle Adresinde
İkamet Eden, Zafer Boşnak
26.7.2021 Tarihine Kadar Yönetim
Kurulu Üyesi Olarak Seçilmiştir.
Daha Önce Yönetim Kurulu
Üyesi Olan 477*****20 Kimlik
No'lu Ankara/Gölpazarı Adresinde
İkamet Eden Ayhan Döğün'in
Önceki Üyeliliği Sona Etmştir.
Daha Önce Yönetim Kurulu
Üyesi Olan 210*****40 Kimlik
No'lu Ankara/Eminegazi
Adresinde İkamet Eden Şenol
Kurt'ın Önceki Üyeliliği Sona
Etmştir.

Daha Önce Yönetim Kurulu
Üyesi Olan 662*****14 Kimlik
No'lu Ankara/Yenimahalle
Adresinde İkamet Eden Zafer
Boşnak'ın Önceki Üyeliliği Sona
Etmştir.
477*****20 Kimlik No'lu,
Ankara/Gölpazarı Adresinde İkamet
Eden, Ayhan Döğün'ün Yıl İçin
Yönetim Kurulu Başkanı Olarak
Seçilmiştir.
662*****14 Kimlik No'lu,
Ankara/Yenimahalle Adresinde
İkamet Eden, Zafer Boşnak'ın Yıl
İçin Yönetim Kurulu Başkanı
Vekili Olarak Seçilmiştir.

(1/A/9435803)

Yeni Atanan Temsilciler

477*****20 Kimlik No'lu,
Ankara/Gölpazarı Adresinde İkamet
Eden, Ayhan Döğün;26.7.2021
Tarihine Kadar (Yönetim Kurulu
Üyesi) Temsil Yetkili Olarak
Seçilmiştir.

Yeni Şekil:Müdür Temsil Yetkili
Yedekdir.

Görev Dağılımındaki

Değişiklik
Daha Önce Yönetim Kurulu
Başkanı Görevi Olan 477*****20
Kimlik No'lu Ankara/Gölpazarı
Adresinde İkamet Eden Ayhan
Döğün'in Önceki Bu Görevi Sona
Etmştir.
Daha Önce Yönetim Kurulu
(Üyesi) Temsil Yetkili Görevi
Olan 477*****20 Kimlik No'lu
Ankara/Gölpazarı Adresinde İkamet
Eden Ayhan Döğün'in Önceki Bu
Görevi Sona Etmştir.

Denetçiler

Yeni Denetçi
Kimlik/Pasaport No/Mersis
No:*****
Adı Soyadı/Firma Adı/Artı
Değer Utulardır Başgımsız
Denetim ve Yeminli Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi
Faaliyet Başlangıç
Tarihi:1.1.2018
Faaliyet Bitiş Tarihi:31.12.2018

Görevi Sona Eren Denetçi
Kimlik/Pasaport No/Mersis
No:*****
Adı Soyadı/Firma Adı/Artı
Değer Utulardır Başgımsız
Denetim ve Yeminli Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi

Faaliyet Başlangıç Tarihi:
1.1.2017
Faaliyet Bitiş Tarihi:31.12.2017
Değişiklik Nedeni:Görev
sırasının sona ermesi

İçerdiği Değişen Maddelerin Yeni Hali
Sermaye Artırımı
Maddesi 6-
Şirketin sermayesi 1.000.000,00 TL kıymetindedir. Bu sermaye her biri 100,00 TL kıymetinde 10.000 hisseye ayrılmıştır. Bunun, 7.800 Paya Tekabül Eden 780.000 TL'ye Ayhan Döğün, 1.000 Paya Tekabül Eden 100.000 TL'ye Zafer Boşnak, 500 Paya Tekabül Eden 50.000 TL'ye Şenol Kurt, 500 Paya Tekabül Eden 50.000 TL'ye Emin Yıldırım, 100 Paya Tekabül Eden 10.000 TL'ye Mehmet Bayar, 100 Paya Tekabül Eden 10.000 TL'ye Şefik Güreç.

Tarafından muvazaaatları anı olarak tamamen taahhüt edilmiş olup eski sermayeyi teşkil eden 300.000,00 TL'nin tamamı nakden ödenmiş olup, bu defa artırılan 700.000,00 TL'nin 610.000,00 TL'si geçmiş yıl karlarından kararlaştırılmış ve geriye kalan 90.000,00 TL'si ise ortaklar tarafından nakden ödenmiştir. Taahhüt edilen tutarın 1/4'si tasdik tarihinden önce ödenmiş olup, kalan 3/4'ü ise yönetim kurulunun alacağı kararlara göre en geç 24 ay içinde ödenektir.

(1/A/9435803)

UMUMİ HİYET TOPLANTILARI

Ankara Ticaret Sicili
Müdürlüğü'nden
İlan Sıra No:37309
Mersis No:0603033526900446
Ticaret Sicil/Dosya No:424451

Ticaret Ünvanı
ALTINKILIÇLAR KAHVE
KAKAO ÜRÜNLERİ
TİCARET VE SANAYİ
ANONİM ŞİRKETİ KAHVE
DÜNYASI ANKARA ACITY
AVM ŞUBESİ

Adres:Macun Mahallesi Fatih
Sultan Mehmet Biv. Acity Avm
Apt. No:244/202
Yenimahalle/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şube ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ihraz edilen belgeler istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 9.8.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar:Kuruluş
Tescile Delil Olan Belgeler:
İstanbul 10. Nö. Nö. 10.7.2018 Tarihli ve 14391
Yeminli Numarası ile Tescil
Edilen 23.7.2018 Tarihli Yönetim
Kurulu Kararı

İçerdiği Değişen Maddelerin Yeni Hali
Sermaye Artırımı
Maddesi 6-
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir:
Serhas Örtük:Beheri 25,00 Türk Lirası Değerinde 40000 Adet Paya Karşılık Gelen 1000000,00 Türk Lirası Değerindedir.

1. Merkezle Alt Bilgiler
Ünvanı:Altınkılıçlar Kahve
Kakao Ürünleri Ticaret ve Sanayi
Anonim Şirketi
Kayıtlı Oldu Temsilhanbul
Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali
Müşavirlik Anonim Şirketi
Denetim 222. Sayfa)