



DEĞERLEME RAPORU

A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE

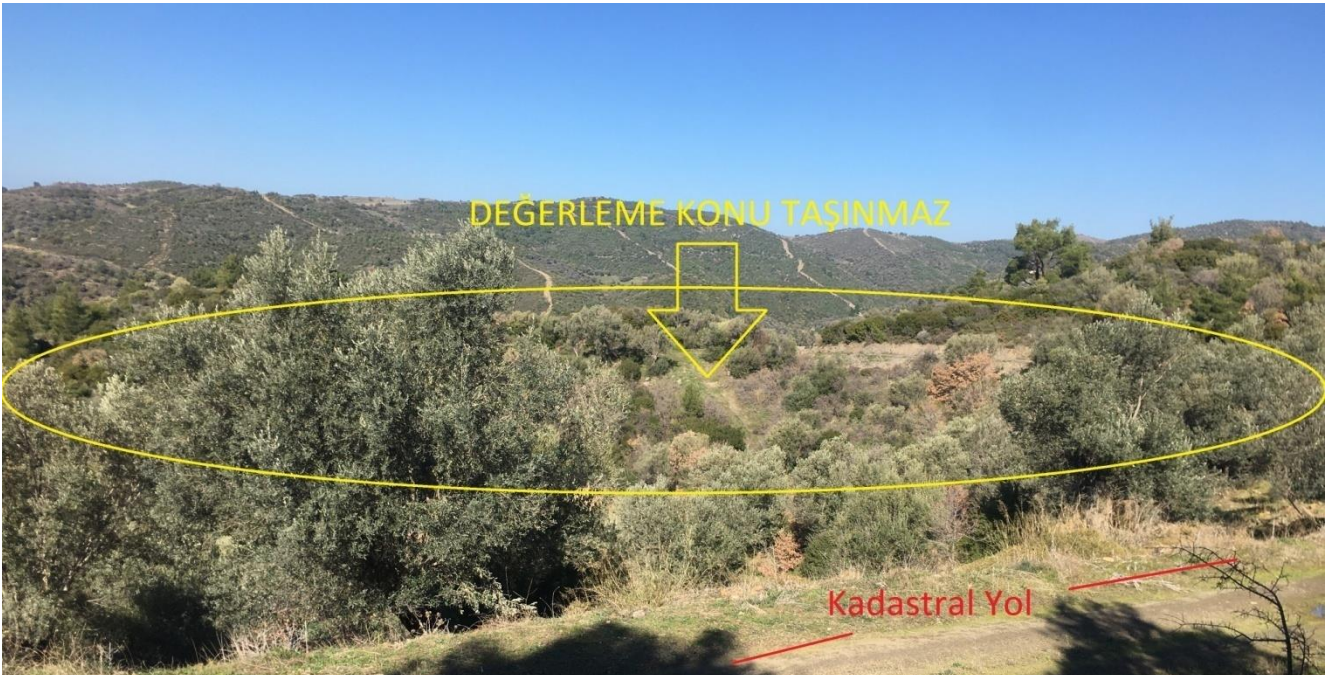
TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET

A.Ş.

İZMİR – SEFERİHİSAR –

“1 ADET ZEYTİNLİK”

2021-SPK-001



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Gölcük Mahallesi, Boyalık Mevkii (110 Ada 1 Parsel) Seferihisar / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Gölcük Mahallesi, Boyalık Mevkii, 110 Ada 1 Parsel sayılı 99.551,86 m ² yüz ölçümlü zeytinliktir.
Sahibi	A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Zeytinlik alan
Parsel Yüzölçümü	99.551,86 m2
Tapu İncelemesi	05.02.2021 Tarih ve saat 15:27 itibarı ile TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu 110 Ada 1 parsel, 99.551,86 m ² yüzölçümlü, "Zeytinlik" nitelikli taşınmazdır. Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğünden 09.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 110 ada 1 nolu parsel 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanında kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kalmaktadır. Belediye imar ve mücavir alan sınırları dışında olduğundan mevcut hali ile kamuya terki yoktur. 5403 ve 5578 sayılı Toprak Koruma ve Tarım Arazileri Hakkında Kanununun 8. madde hükümlerine tabidir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında imar planında belirtildiği gibi Tarım amaçlı kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	2.580.000-TL
Nihai Sonuç	2.580.000-TL

Raporu Hazırlayanlar

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

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	I.1. RAPORUN TARİHİ:.....	5
	I.2. RAPOR NUMARASI.....	5
	I.3. RAPORUN TÜRÜ.....	5
	I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	5
	I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	5
	I.6. DEĞERLEME TARİHİ :.....	5
	I.7. DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	5
	I.8. RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	5
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....		6
	II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
	II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER		8
	III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	8
	III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
	III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	9
	III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	9
	III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar.....	9
	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.....	9
	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	9
	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	10
	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.....	10

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	10
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	11
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	11
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2020 ve 2021 yılı beklentileri;	15
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	25
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	26
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	27
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	27
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	28
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	28
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	28
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	28
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	30
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	30
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	30
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	30
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	31
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ...	31
VI. SONUÇ	32
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
VI.2. Nihai Değer Takdiri	32
VII.RAPOR EKLERİ :	32

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.1. RAPORUN TARİHİ: 10.02.2021

I.2. RAPOR NUMARASI: 2021/SPK/001

I.3. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Gölcük Mahallesi/ Köyü, Boyalık Mevkii'nde konumlu Zeytinlik nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 10.02.2021 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :AYHAN DÜZGÜN

I.6. DEĞERLEME TARİHİ : 10.02.2021

I.7. DAYANAK SÖZLEŞMESİ

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

I.8. RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	:-
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	: +90 232 835 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 İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Gölcük Mahallesi/ Köyü Boyalık Mevkii'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 09.02.2021 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine

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

veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

-Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

-Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

-Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.

-Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEğERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz/taşınmazlar İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Gölcük Mahallesi/Köyü, Boyalık Mevkii'nde konumlu 110 ada 1 parsel sayılı "Zeytinlik" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın batı cephesinde 307 ada 43,47 ve 48nolu parseller, güneyinde 307 ada 49 ve 50 nolu parseller yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, İzmir Seferihisar Yolu üzerinde güney istikametinde devam edilirken Ula mış Mahallesi'nin merkezinden sola dönülerek köy içinden geçilerek doğu istikametinde yaklaşık 5 km devam edilerek ulaşılmaktadır. Taşınmaz E : 38,256793, B: 26.880650 koordinatlarında konumludur. Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Merkezine yaklaşık olarak 10 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresi zeytinlik, tarımsal alanlar, ormanlık alan ile çevrilidir. Bölgede 2 adet gölet mevcuttur. Bölge yetişkin ve iyi kalitede zeytin ağaçlarının mevcut olduğu bir bölge olup, ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİşKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım rnleri Sanayi Ticaret Anonim şirketi
İLİ-İLÇESİ	: İzmir - Seferihisar
MAH./KÖY	: Gölcük Mahallesi/Köyü
MEVKİİ	: Boyalık Mevkii
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 110
PARSEL NO	: 1
NİTELİğİ	: Zeytinlik
HİSSESİ	: 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 99.551,86 m2
YEVMIYE NO	: 517
CİLT NO	: 2
SAHİFE NO	: 183
TAPU TARİHİ	: 21.01.2016

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

İzmir İli, Seferihisar İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Seferihisar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede 21.01.2016 tarih 517 yevmiye numarası ile 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile taşınmazın tamamının A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne tescilinin yapıldığı belirlenmiştir. Son 3 yıl içinde mülkiyet değişimi olmamıştır. Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parsellerin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde her hangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 15:27 itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edecek herhangi bir kayıt mevcut değildir.

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

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

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

Değerleme konusu 110ada 1 parsel sayılı Zeytinlik üzerinde geliştirilecek olası proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme, üzerinde yapı bulunmayan zeytin ve çam ağaçları bulunan parsel ile ilişkin yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın imar durumunun Tarım Arazisi olması nedeniyle taşınmaz üzerinde her hangi bir proje geliştirme ile kat karşılığı ve hasılat paylaşımına dayalı değer hesaplanmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 27.443 artmıştır. İzmir nüfusu 2020 yılına göre 4.394.694'dir. Bu nüfus, 2.187.226 erkek ve 2.207.468 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,77 erkek, %50,23 kadındır.

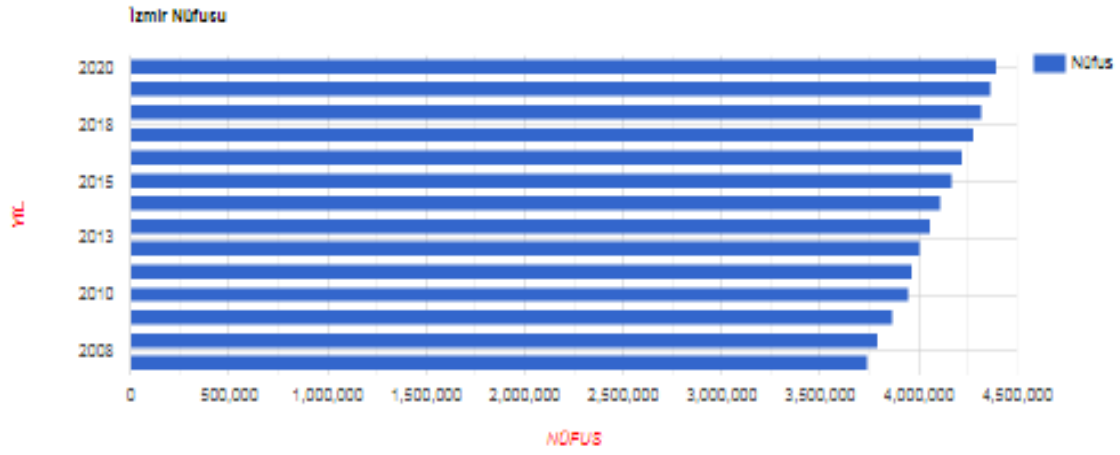
İzmir'in Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 364/km²'dir.

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

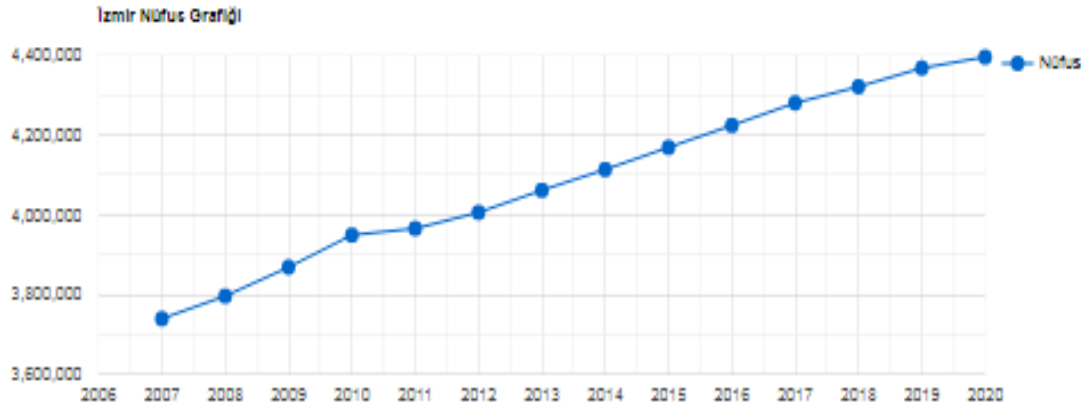
Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

İzmir Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmir Nüfus Grafiği



İlçelere Göre İzmir Nüfusu

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

(*) TÜİK 'in 2021 yılına ait verileri.

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

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

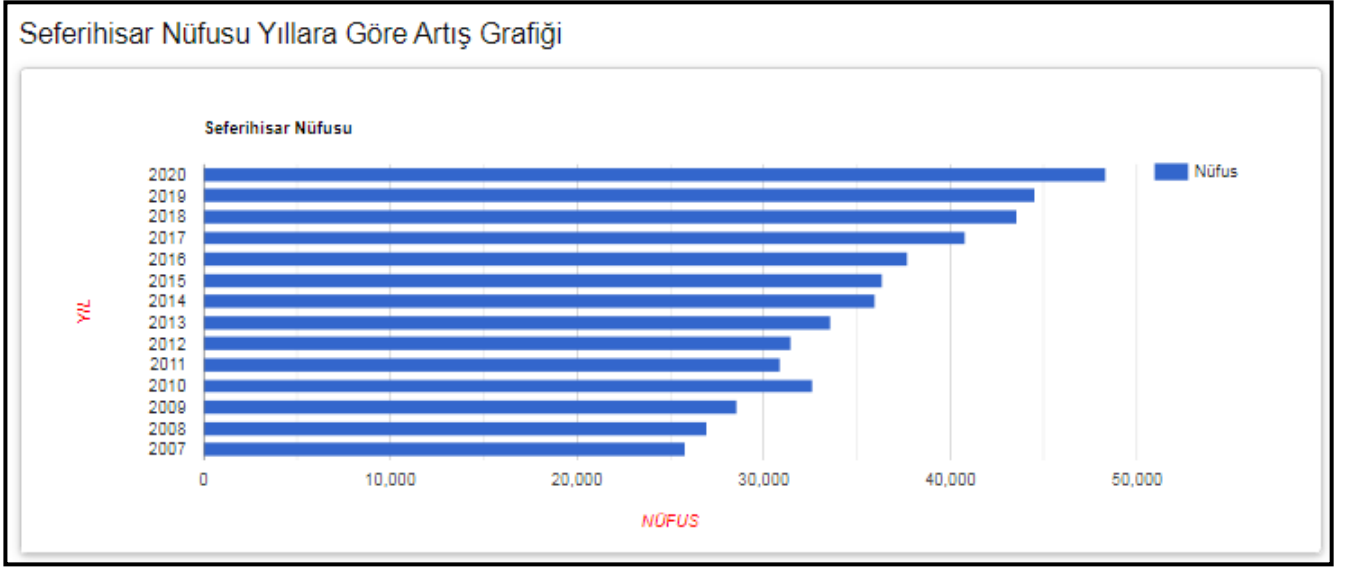
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

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

Yıllara Göre Seferihisar Nüfusu

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



(*) TÜİK 'in 2021 yılına ait verileri.

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

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

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

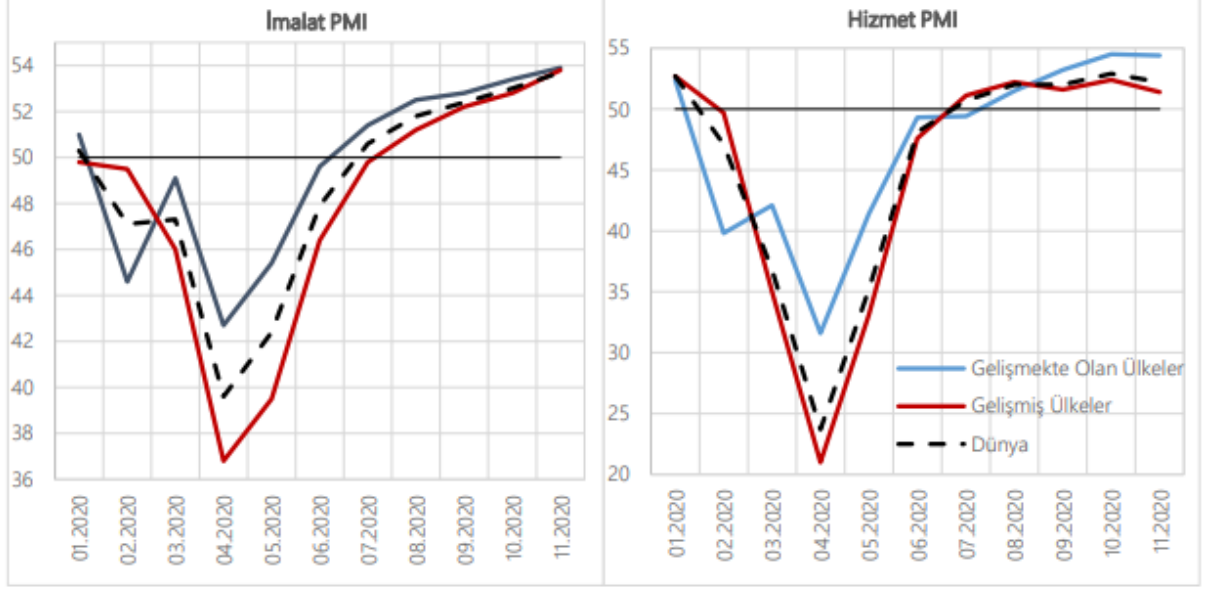
yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir. Salgının üretim kapasitesi üzerindeki daraltıcı etkileriyle, dünya ekonomisinin önceki gelir düzey patikasına gelmesinin oldukça uzun zaman alacağı dikkate alındığında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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Türkiye de İthalat ve İhracat (Kaynak : TÜİK)

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

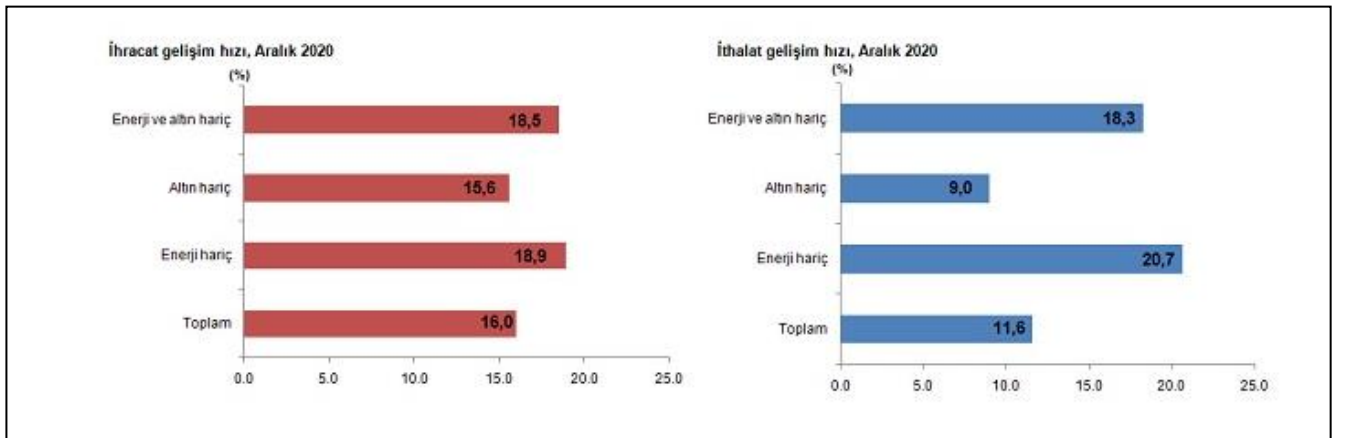
Aylara göre dış ticaret, Aralık 2020								(Milyon ABD \$)
Aylar	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış ticaret dengesi		İhracatın ithalatı karşılama oranı (%)
		Değişim		Değişim		Değişim		
		Değer	(%)	Değer	(%)	Değer	(%)	
Ocak-Aralık	2019	180 833		210 345		- 29 512		86,0
	2020	169 482	-6,3	219 397	4,3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

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

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

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

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



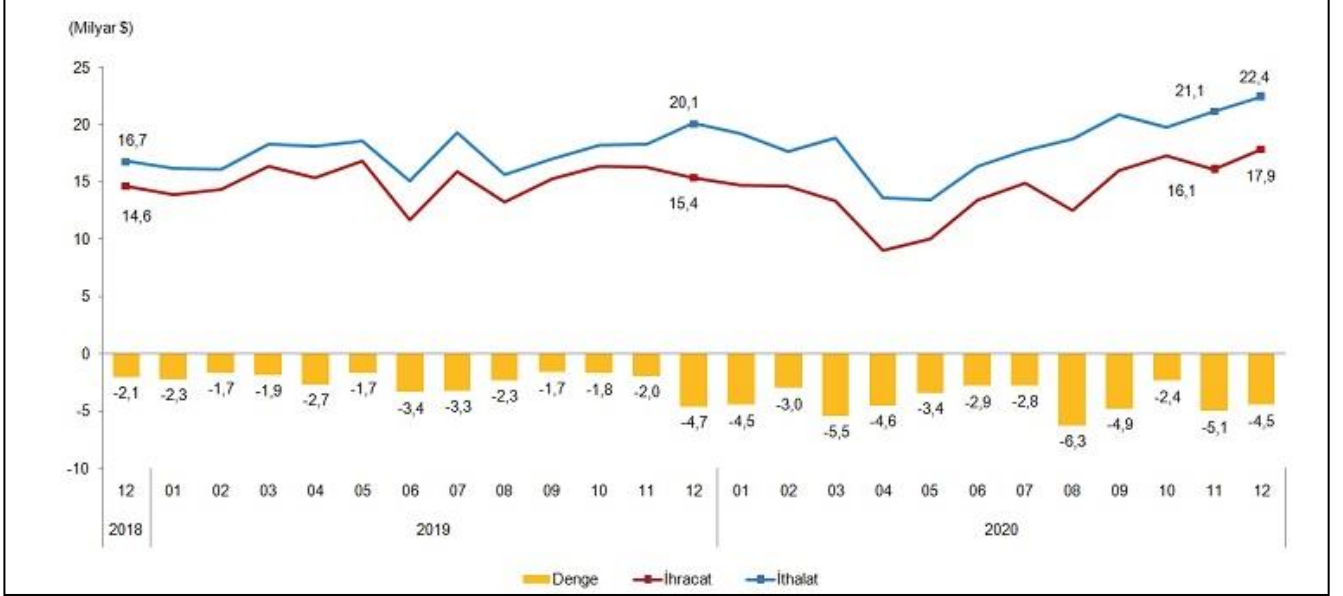
Dış ticaret açığı Aralık ayında %3,0 azaldı

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

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

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

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Aralık 2020



Aralık ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya oldu

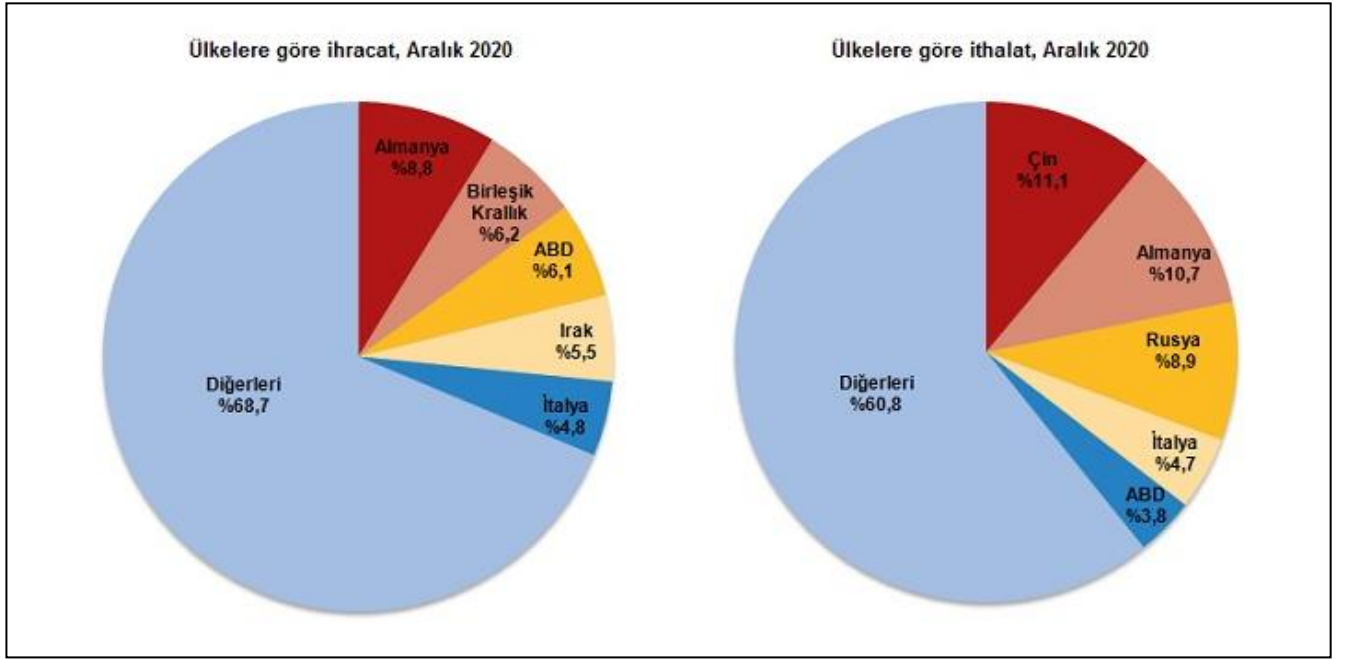
Aralık ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 572 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 111 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 84 milyon dolar ile ABD, 976 milyon dolar ile Irak, 849 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan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

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

İthalatta ilk sırayı Çin aldı

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

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



IV.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

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

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

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

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

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

Kaynak: TÜİK

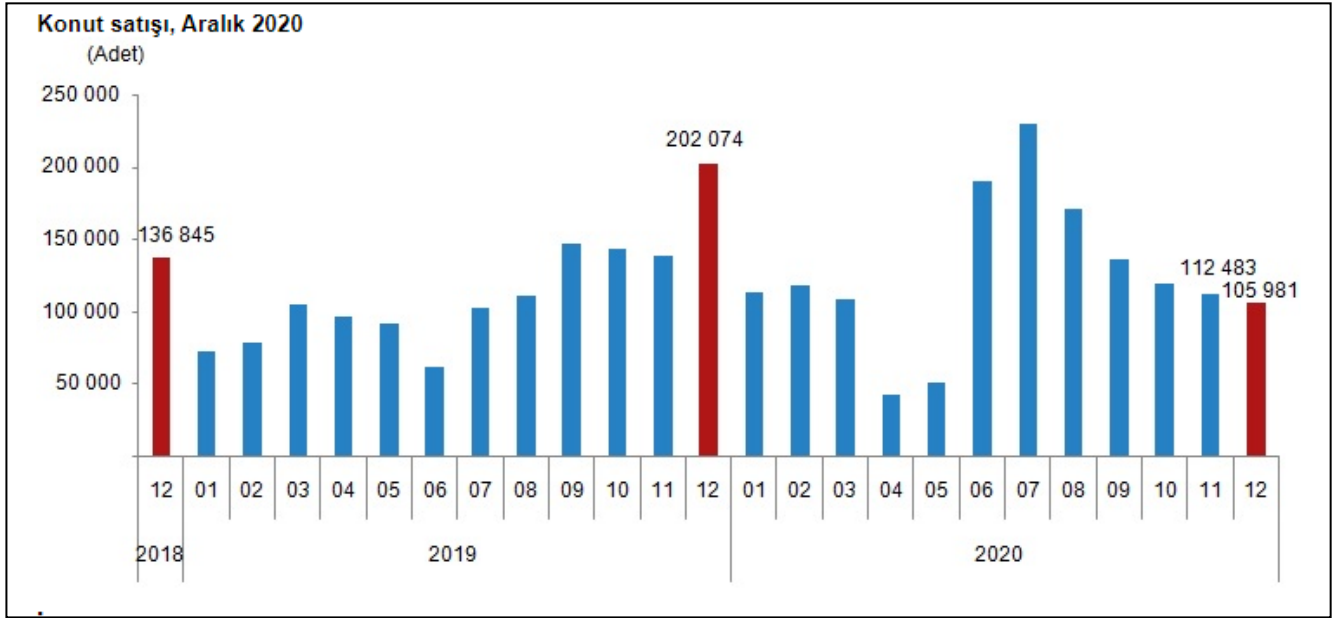
(1) Ocak-Haziran dönemi ortalama değerleri esas alınmıştır.

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

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

Konut satış sayıları, 2019-2020

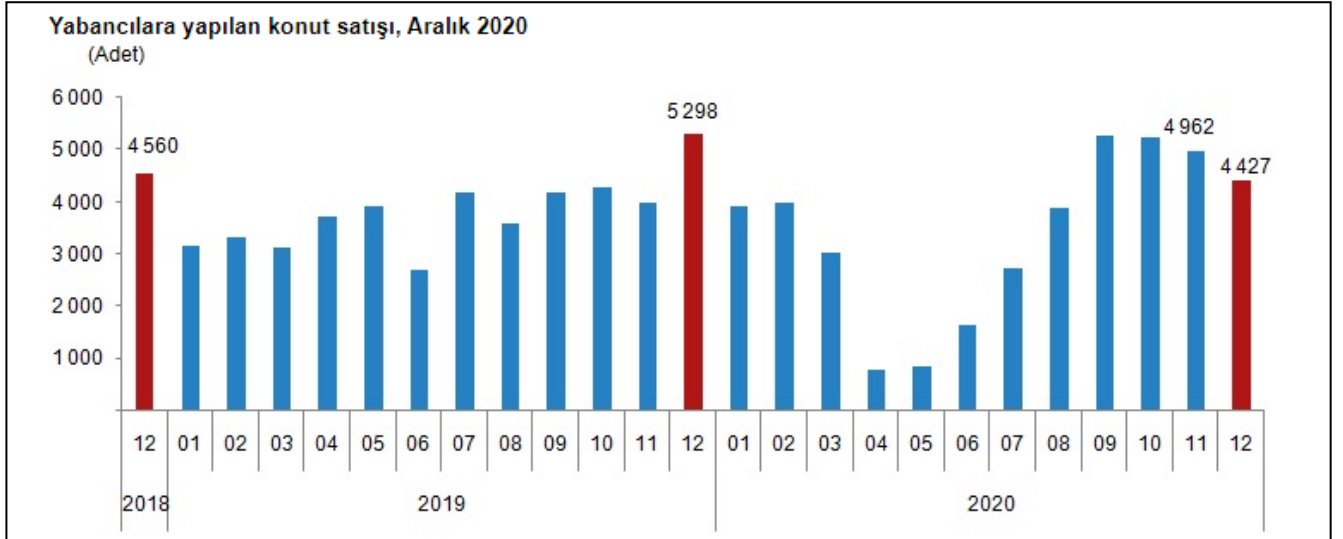
	Aralık			Ocak-Aralık		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İpotekli satış	50 278	14 631	-70,9	332 508	573 337	72,4
İlk el satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
İkinci el satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389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



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2020 yılında yabancılara 40 bin 812 konut satıldı

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



Ekonomik Göstergeler ;

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

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

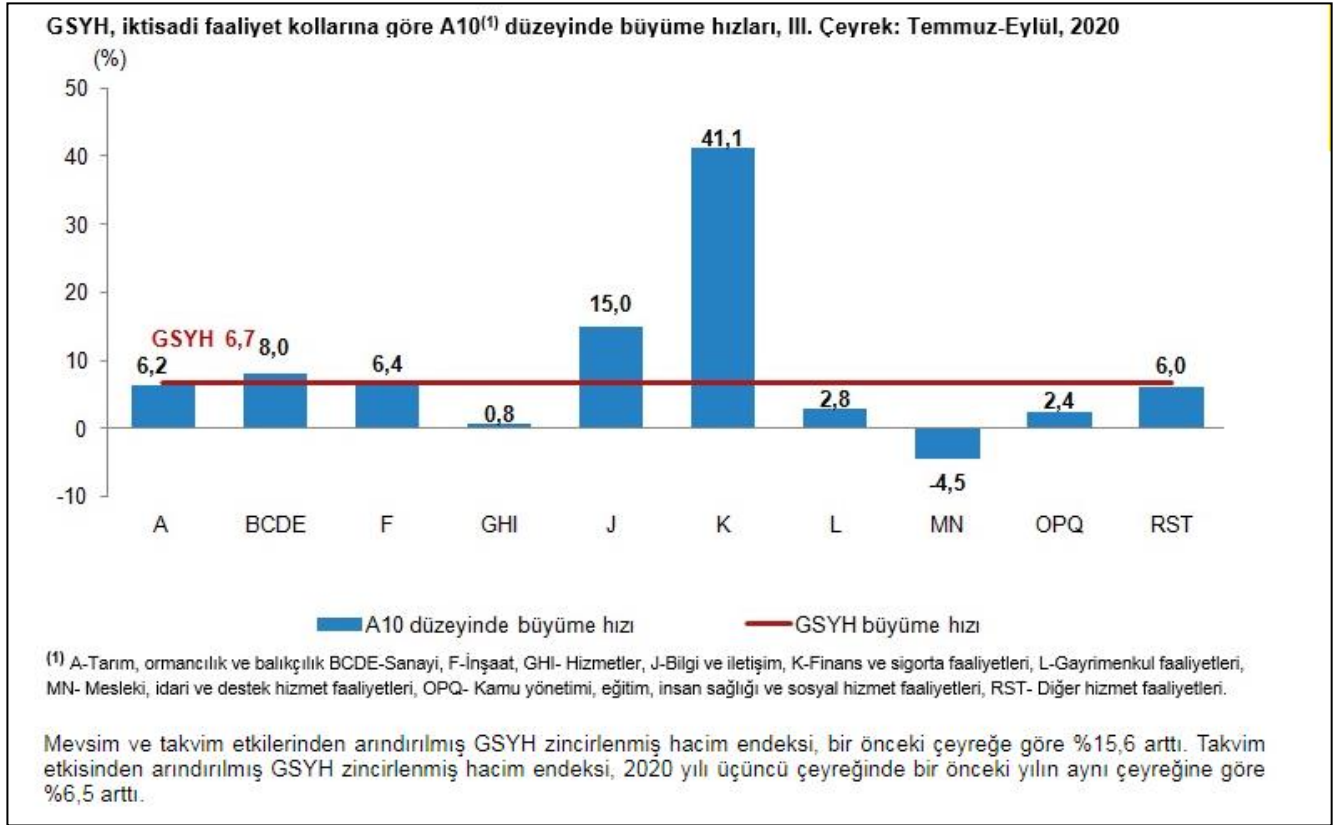
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- * Kadastral yolunun açılmış olması.
- * Bölgenin son yıllarda talep görmesi
- * Parselin bulunduğu bölgenin zeytin yetiştiriciliğine uygun olması
- * İzmir Seferihisar ana yoluna yakın mesafede bulunması (kuş uçuşu yaklaşık 4

km)

- Olumsuz Etkenler

- * Parsel üzerinde zeytin ağaçlarının bakımsız olması.
- * Ulaşımın özel araçlarla sağlanması

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Gölcük Mahallesi, Boyalık Mevkii 110 ada 1 parsel sayılı 99.551,86 m² yüzölçümlü, Zeytinlik vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz, topoğrafik olarak bazı bölümlerinde düz bazı bölümlerinde eğimli olmak üzere engebeli arazi yapısına sahiptir. Üzerinde zeytin ağaçları ve çam ağaçları mevcuttur. Etrafı herhangi bir unsur ile çevrili değildir. Kadastral yolunun açıldığı görülmüştür. Taşınmaz şekil olarak huni şeklinde olup her cepheden farklı uzunluğa sahiptir. Yakın çevresinde Seferihisar Baraj Göleti, Ağalar Deresi, tarla, zeytinlik nitelikli parseller

mevcuttur. Bölgeye ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Seferihisar Merkezine yaklaşık olarak 10 km mesafede yer almaktadır. İzmir'e yaklaşık 35 km mesafededir. Bölge engebeli arazi yapısında olup yakın çevresi orman ve zeytinlik niteliğinde parsellerle çevrilidir. Yakın çevresinde yapılaşma yoktur. Bölge kaliteli zeytin ağaçlarının mevcut olduğu bir kuru tarım bölgesidir. Elektrik nakil hattı hemen parsel yanından geçmektedir.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Türkiye’de Tarım

Tarıma Verilen Destek 1990’ların sonlarından itibaren çok sayıda reformun yapılmasına rağmen, yıldan yıla değişmekle birlikte Türkiye çiftlik düzeyinde destek vermeye devam etmektedir ve bu rakam 2016-18 döneminde yaklaşık %20 düzeyindedir ve OECD ortalamasının az miktarda üzerindedir. Piyasa Fiyat Desteği (MPS), 2016-18’de üretici desteğinin % 72’sini oluştururken, tarife bozucu destek türleri ağır basmaktadır ve yurt içi fiyat desteği, tarifeler ve diğer ithalat engelleri ile belirli ürünlere verilen ihracat sübvansiyonlarından kaynaklanmaktadır. Fiyat bozulmasının seviyesi OECD ortalamasının üzerindedir olup iç piyasa fiyatları 2016-18 döneminde dünya fiyatlarının ortalama % 18 üzerinde seyretmiştir. Üretici desteğinin diğer önemli unsurları, üreticilere verilen desteğin% 13’ünü oluşturan üretim ve değişken girdi kullanımına dayalı ödemelerdir. Üretimden bağımsız doğrudan ödemelerin 2009’da kaldırılmasından bu yana emtia üretimine dayalı ödemeler artmıştır. Türkiye’deki çiftliklere yapılan temel doğrudan ödemeler, ürünün hedef fiyatı ile piyasa fiyatı arasındaki farkı karşılamak üzere tasarlanmış olan fark ödemeleridir (“prim ödemeleri”). Tarımsal sigorta programları gibi mevcut alana ve hayvan sayısına göre yapılan ödemeler son yıllarda artmış ve 2016-18 döneminde bu ödemelerin payı üretici desteğinin% 9’una ulaşmıştır. Genel Hizmetler Destek Tahmini (GSSE) olarak, ana unsuru GSSE harcamalarının yaklaşık % 75’ini oluşturan altyapının geliştirilmesi ve sürdürülmesinin finanse edilmesi oluşturmaktadır. Tarımsal bilgi ve inovasyon sistemi harcamaları son on yılda artarken, GSSE harcamalarındaki payı 2016-18 yıllarında % 5 düzeyinde kalmıştır. Tarıma yapılan toplam destek tahmini (TSE), son yıllarda GSYİH’ nin ortalama yüzde 2’sini oluştururken, OECD ortalamasının iki katıdır. Temel Politika Değişiklikleri 2018 yılında Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığı birleştirilerek Tarım ve Orman Bakanlığı kurulmuştur. 2019-2023 stratejik Planı hazırlık çalışmaları Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Tarım sigortaları desteğinin kapsamı daha fazla çeşit ve risk faktörü eklenerek genişletilmiştir. 2018 yılında, program kapsamına arpa, çavdar, yulaf ve tritikale üretim kayıpları ile kuraklık, don, sıcak rüzgarlar, sıcak hava dalgaları, aşırı nem ve aşırı yağış risk faktörleri eklenmiştir. 2019 yılında nohut, kırmızı mercimek ve yeşil mercimek eklenerek genişleme devam etmiştir. 2018 yılında, 1,76 milyon tarım sigortası poliçesine 2,05 milyon TL (424 milyon \$) değerinde sigorta prim ödemesi yapılmıştır. Tarımsal Kuraklıkla Mücadele kapsamında, 2018-22 yılları için “Türkiye Tarımsal Kuraklık strateji ve Eylem Planı” yayınlanmıştır. Eylem Planı’nın temel stratejisi: yeterli kapasiteye ulaşmış kurumsal bir yapıyı geliştirmek, mücadeleyi bütüncül ve kapsamlı bir plan kapsamında yapılabilecek hale getirmek ve tarım sektörünün

kuraklıktan en az etkilendiği bir yapıya ulaşmaktır. Eylem Planı'nda yer alan faaliyetler beş ana başlık altında toplanmaktadır: 1) Kuraklık risk Tahmini ve Kriz Yönetimi, 2) Sürdürülebilir Su arzının Sağlanması, 3) Tarımsal su talebinin etkin yönetimi, 4) Ar&Ge çalışmalarının hızlandırılması ve eğitim-yayım hizmetlerinin artırılması ve 5) Kurumsal kapasitenin geliştirilmesi. Kaynak: tarimormn.gov.tr

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

Değerleme konusu 110 ada 1 parsel, 99.551,86m² yüzölçümlü, zeytinlik nitelikli taşınmazdır. Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğünden 09.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 110 ada 1 nolu parsel belediye 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamı ve mücavir alan dışında kalmakta olup, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Tarım Arazisidir. Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma Yöntemi Kullanılmıştır.

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

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

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli göz 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 örnekler) 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 " kadastro parseli " ve " zeytinlik" niteliğinde olup, 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 ; zeytinlik niteliğinde olduğundan Maliyet Oluşumları Analizi yapılmamıştır.

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

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için 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 Gölcük Mahallesinde son bir yılda; zeytinlik niteliğindeki taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında 20 TL/m² - 30,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte emsallere yer verilmiştir.

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 **26-TL/m²** olarak alınması uygun bulunarak toplam yasal değer ~ **2.580.000-TL** takdir edilmiştir.

Buna Göre ;

Zeytinlik Değeri = 99.551,86 m2 X 26,-TL/m2 = ~2.588.348,-TL~2.580.000,-TL
olmaktadır.

Satılık Gayrimenkuller;

● **Leo Gayrimenkul (Tel: 0532 3882181) Satılık Tala**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kadastral yola cepheli, üzerinden herhangi bir yapı ve ekonomik değeri olan ağaç bulunmayan, halihazırda su kuyusu mevcut, enerji nakil hattına yakın 41.000 m2 yüz ölçümlü eğimli arazi yapısına sahip taşınmaz pazarlıklı olarak 2.000.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 48,78,-TL/m2 X 0,8 X 0,85 = 31,22,-TL/m2) Emsal konu taşınmaza göre üzerinde ağaç olmamasından dolayı -%10 şerefiye, konum olarak +%30 şerefiye uygulanmıştır, % 15 pazarlık payı düşülmüştür.

● **Verelini Emlak(Tel: 0532 5014629) Satılık Tarla**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kadastral yola cepheli, üzerinden herhangi bir yapı ve ekonomik değeri olan ağaç bulunmayan, halihazırda su kuyusu mevcut, enerji nakil hattına yakın 40.000 m2 yüz ölçümlü düze yakın arazi yapısına sahip taşınmaz pazarlıklı olarak 2.050.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 51,25,-TL/m2 X 0,8 X 0,8 = 32,8,-TL/m2) Emsal konu taşınmaza göre üzerinde ağaç olmamasından dolayı -%10 şerefiye uygulanmıştır, konum olarak +%30 şerefiye uygulanmıştır, % 20 pazarlık payı düşülmüştür.

●**Torunlar Gayrimenkul Gayrimenkul (Tel: 0539 2741141)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, kadastral yol üzerinde bulunan, içinde elektrik ve su mevcut olmayan, içinde zeytin ağaçları bulunan 80.000 m2 yüz ölçümlü eğimli arazi yapısına sahip zeytinlik nitelikli , taşınmaz 3.250.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 40,62,-TL/m2 X 0,8 X 0,9 =28,43,-TL/m2)Emsal, konu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğundan +%20 şerefiye uygulanmıştır. %10 Pazarlık payı düşülmüştür.

●**Sahibinden (Tel : 0530 5213899)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 8300 m2 yüz ölçümlü, içinde 200 adet bakımlı zeytin ağacı olan hafif eğimli arazi yapısına sahip ana yola yaklaşık 100 m mesafede, taşınmaz pazarlıklı olarak 400.000,-TL den satılıktır.

(M2 Birim Fiyatı : 48,19 ,-TL/m2 x 0,8 X 0,85 = 32,77, -TL/m2) Emsal, konu taşınmaza göre daha iyi konumda olduğundan +%20 şerefiye uygulanmıştır. %15 Pazarlık payı düşülmüştür.

●**Bausef Emlak (Tel: 0541 7203239)**

Değerleme konusu taşınmaza uzak konumda 38.0000 m2 yüz ölçümlü kadastral yolu olan cepheli içinde yaklaşık 1000 adet zeytin ağaçları bulunduğu beyan edilen, bakımsız tarla vasfında taşınmaz pazarlıklı olarak 800.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 21,05,-TL/m2x 1,4 X 0,95= 26,52,-T/m2) Emsal konu taşınmaza göre konum olarak -% 40 daha düşük şerefiyeli olup, %10 Pazarlık payı düşülmüştür.

●**İyi Emlak (Tel: 0543 6359000)**

Değerleme konusu taşınmaza uzak konumda 48.000 m2 yüz ölçümlü, eğimli arazi formunda, kadastral yolu olan, içinde yaklaşık 500 adet zeytin ağacı bulunduğu beyan edilen, bakımsız tarla vasfında taşınmaz pazarlıklı olarak 975.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 20,31,-TL/m2x 1,4 X 0,90= 25,59,-T/m2) Emsal konu taşınmaza göre konum olarak -% 40 daha düşük şerefiyeli olup, %10 Pazarlık payı düşülmüştür.

●**Beyan**

Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlak ofisleri ve bölgede yaşayan çiftçilerle yapılan görüşmelerde bölgedeki tarla vasfında arazilerin 2019 yılı içerisinde bölgede çıkan orman yangını neticesinde taşınmazın bulunduğu bölgenin zarar görmemesi; bu bölgede ki arazi fiyatlarını olumlu yönde etkilediği ve birim m2 fiyatlarının taşınmazın yola cepheli olması ve üzerindeki zeytinliklerin bakımına, su ve elektrik imkanlarına göre 25 TL – 40 TL arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın birim satış değeri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller aynı imar şartlarına sahip tarım ve zeytinlik alanları içinden alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 99.551,86 m² yüz ölçümlü olup m² birim fiyatının 26-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Toplam Değer = 99.551,86 m² X 26,-TL/m² = ~2.588.348,-TL~2.580.000,-TL
olmaktadır.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; 1/100.000 Çevre Düzeni Planında belirtildiği gibi Tarım Alanı fonksiyonlu kullanımıdır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan m2 değeri eder 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

İzmir ili, Seferihisar ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 15:27 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek ve/veya kısıtlayıcı herhangi bir takyidatın bulunmadığı tespit edilmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

VI.2. Nihai Değer Takdiri

A.V.O.D. Kurutulmuş Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin 05.02.2021 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 incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkullerle ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile ;

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin ;

2.580.000,-TL (İkimilyonbeşyüzseksenbinTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.580.000,-TL / 7,09 USD (*) = 363.892,-USD)

(2.580.000,-TL / 8,53 EUR(*) = 302.461,-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

3.044.400,-TL (Üçmilyonkırkdörtbindörtüytürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.044.400,-TL / 7,09 USD (*) = 429.337,-USD)

(3.044.400,-TL / 8,53 EUR (*) = 356,858,-EUR)

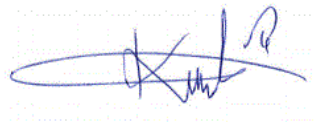
(*) Rapor tarihi olan 09.02.2021 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 7,0897, 1 EUR = 8,5317TL'dir.

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

Tarih : 19.12.2017

No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



SORUMLUDEĞERLEME 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.	
 İlkyay 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 ¹	:			
ORTAKLIK PAYI	:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	LAL GAYRİMENKUL / ANKARA	Eylül 2013/Haziran 2014	Gayrimenkul Değ. Uzm.	
2-	GÖKALP YAPI DENETİM / AKSARAY	Nisan 2013/Eylül 2013	İnşaat Teknikeri	
3	VİP İNŞAAT / AKSARAY	Mart 2012/Aralık 2012	İnşaat Teknikeri	
4-	AK-MAKİNA HARİTA	Ocak 2010/ Şubat 2011	İnşaat Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı		Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI			GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
				-

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI - 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 Nıksar Lisesi

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:

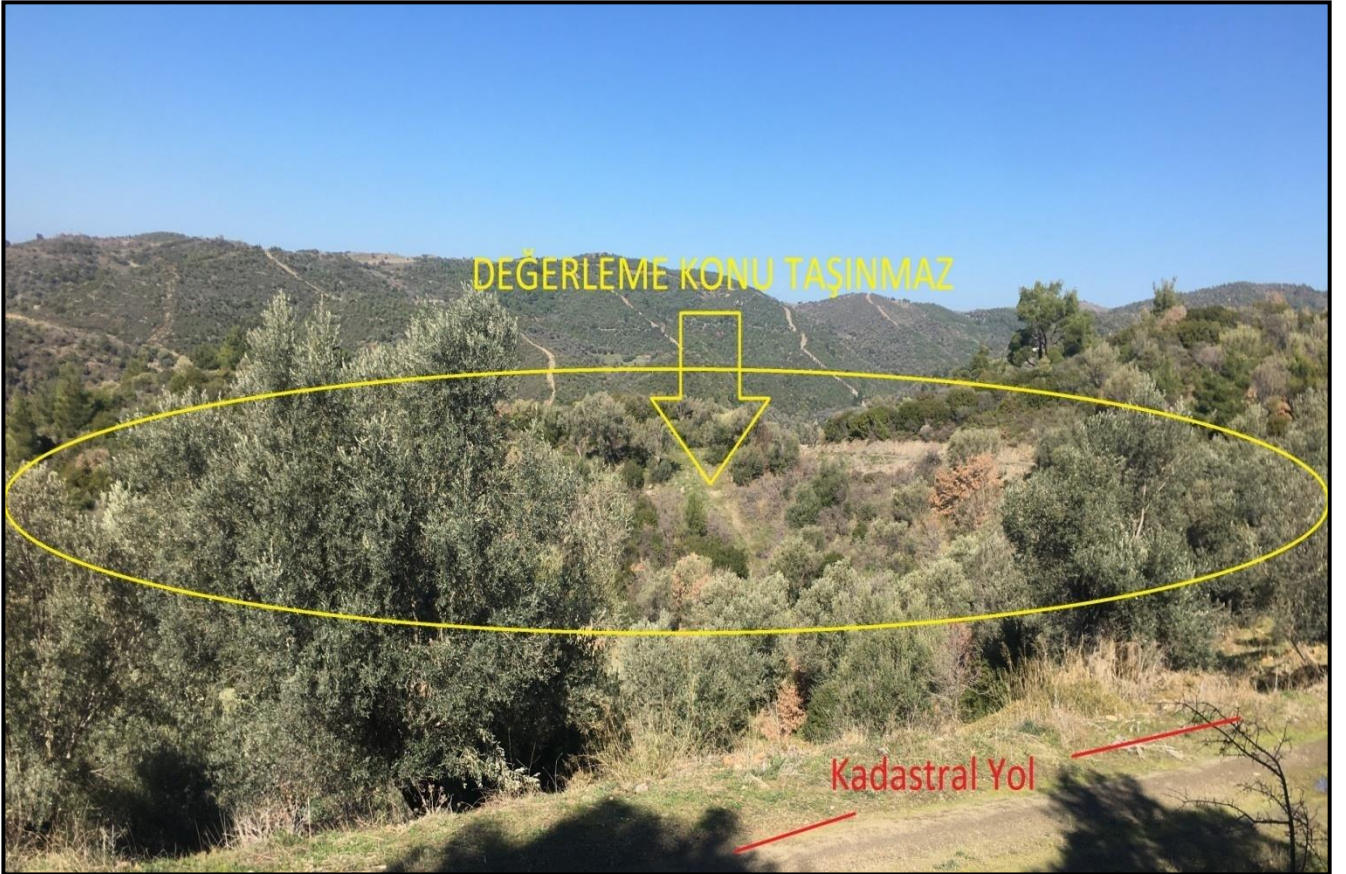
2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme
Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.

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.



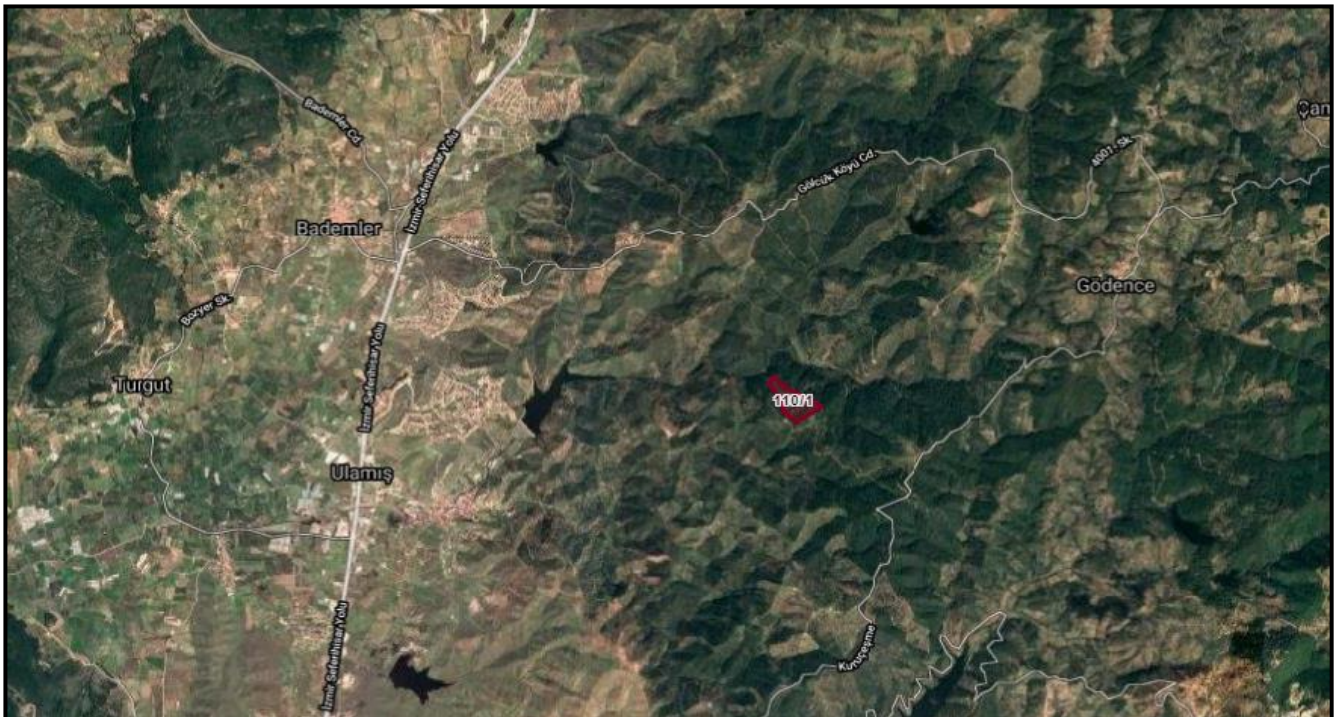
FOTOĞRAFLAR;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;

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

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

TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-2-2021-15:27



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
021021022103	20210205-1925-F02299	2210

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110/1
Taşınmaz Kimlik No:	91755164	AT Yüzölçümü(m2):	99551.86
İl/ilçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖLCÜK Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Boyalık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/183	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
328216043	(SN:7758160) A.V.O.D. KURUTULMUŞ GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99551.86	99551.86	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesvili	-

1 / 2

						21-01-2016 517	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

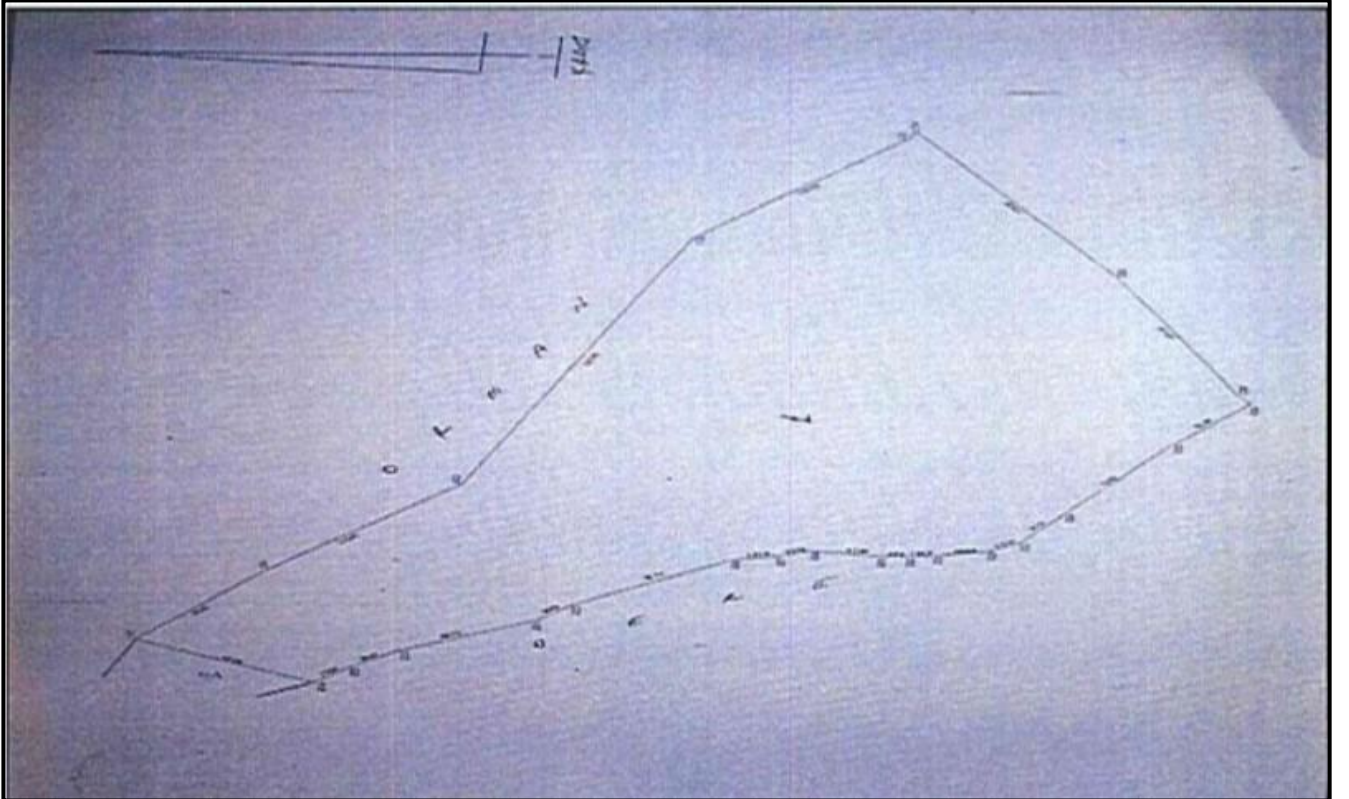
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2UGVAfZIP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İMAR DURUMU



KADASTRAL PAFTA ;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İMAR DURUM BELGESİ ;

T.C.
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı :29025425/
Konu : İmar durumu

SEFERİHİSAR
01.04.2019

İLGİLİ MAKAMA

İlçemiz Gölcük mahallesi 110 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan sınırı dışında olup, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında tarım alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin kadastral yola cephesi varsa her türlü yapılaşma talebi öncesi İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden Kurum görüşü alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Sibel AŞAN
Harita Teknikeri



Seferihisar Belediyesi-Camikebir Mh. 52/1 Sk. No:14 Yeni Kültür Merkezi PK:35460 Seferihisar/İZMİR
Tel:+90(232)743 3960 dahili 118 Faks:+90(232) 743 20 75 E-posta:imar@seferihisar.bel.tr

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

N° 06330
10 SUBAT 2012.

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

28/11/2011

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

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 Şirketinizin 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 SERMAYE PİYASASI KURULU
ANKARA 57. NOTERLİĞİ
Seyhan Ahi Karahisar Çarşısı Plaza
No. 126 Kat: 2 No: 2 Balgat/ANKARA
Tel : 473 38 63 - 473 33 64
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noter
Baskı
Kursad. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.77- **27075**

3 1 Ekim 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin 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 karşılaşılmaması 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 bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılmaması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

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

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

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

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

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

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

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

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

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ekt: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 13/12/2018 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 67. NOTERLİĞİ	SOĞUK DAMGA YARDIR	İMZA SİRKÜLERİ
ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN	ÜNVANI : DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ	№ 19522
ATA MAH. LİZBON(ESKİ 1065.) CAD N:123/B ÖVEÇLER ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124756706 Fax:+903124756700	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 <i>(Three handwritten signatures in blue ink)</i>	
	Bu Onaylama işlemi (N.K.90.md.) altındaki imzaların 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
		<i>(Notary Seal and Signature)</i>

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz 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:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

