



DEĞERLEME RAPORU

ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – ÇANKAYA – KARAKUSUNLAR

(25389 ada 3 parsel)

“BÜRO”

2020-SPK-0028



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	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Talep tarihi	06.10.2020
Değerleme Süresi	5 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Aşağıda adresi ve tapu bilgileri belirtilen, tapu kayıtlarında Büro" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti.
Rapor Tarihi	14.10.2020

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

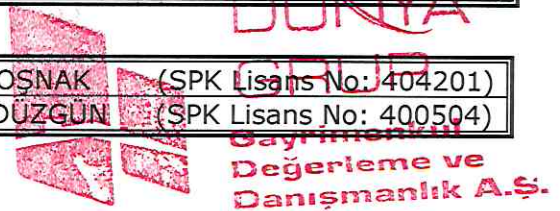
Adresi	MUSTAFA KEMAL Mah. 2118 Cad. No: 4 B / 57 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 22435,00 m ² yüzölçümlü 25389 Ada 3 Parsel no'lu "Büro" nitelikli gayrimenkuldür.
Sahibi	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Mevcut Kullanım	Bina
Parsel Yüzölçümü	25389 ada 3 parsel: 22435,00 m ²
Tapu İncelemesi	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Kentsel Servis Alanı" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax: Serbest, Emsal: 2:00 yapılaşma şartlarına haizdir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin(Büro) en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	KDV Hariç; 900.000,00.-TL (Dokuz Yüz Bin.-TL)
Nihai Sonuç	KDV Hariç; 900.000,00.-TL (Dokuz Yüz Bin.-TL)

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404201)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)



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: dnyagrupgd@gmail.com

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	6
I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI.....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.....	7
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar.....	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	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, İnşaatına Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	12
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret 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 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	13
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	19
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;	19
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	29
IV.4.1 Bağımsız Bölüm Özellikleri	29
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	30
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	30
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	34
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	34
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	34
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	34
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	34
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	36
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi	36
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	36
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	36
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	36
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36

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

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	36
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
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....	37
VI. SONUÇ	37
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
VI.2. Nihai Değer Takdiri	38
VII.RAPOR EKLERİ :	39



I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020

I.3 RAPOR NUMARASI:2020/SPK/0028

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 22435,00 m² yüzölçümlü 25389 Ada 3 Parsel no'lu "BÜRO" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI:AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: 08/10/2020

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 06/10/2020 tarih, - sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 06/10/2020 tarih, 59 sayı nolu teklif yazımız.
- 06/10/2020 tarih, tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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



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

II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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



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

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	:-
ÜNVANI	: ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ADRESİ	: Mustafa Kemal Mahallesi 2159 Sokak No:6/8 06530 Çankaya / ANKARA
İRTİBAT BİLGİLERİ	: -
Telefon	: (0312) 219 80 95
Faks	: +90 312 219 80 93
Web	: https://elitenaturel.com/
KURULUŞ YILI	: --
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, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. firmasının talebi üzerine Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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 TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

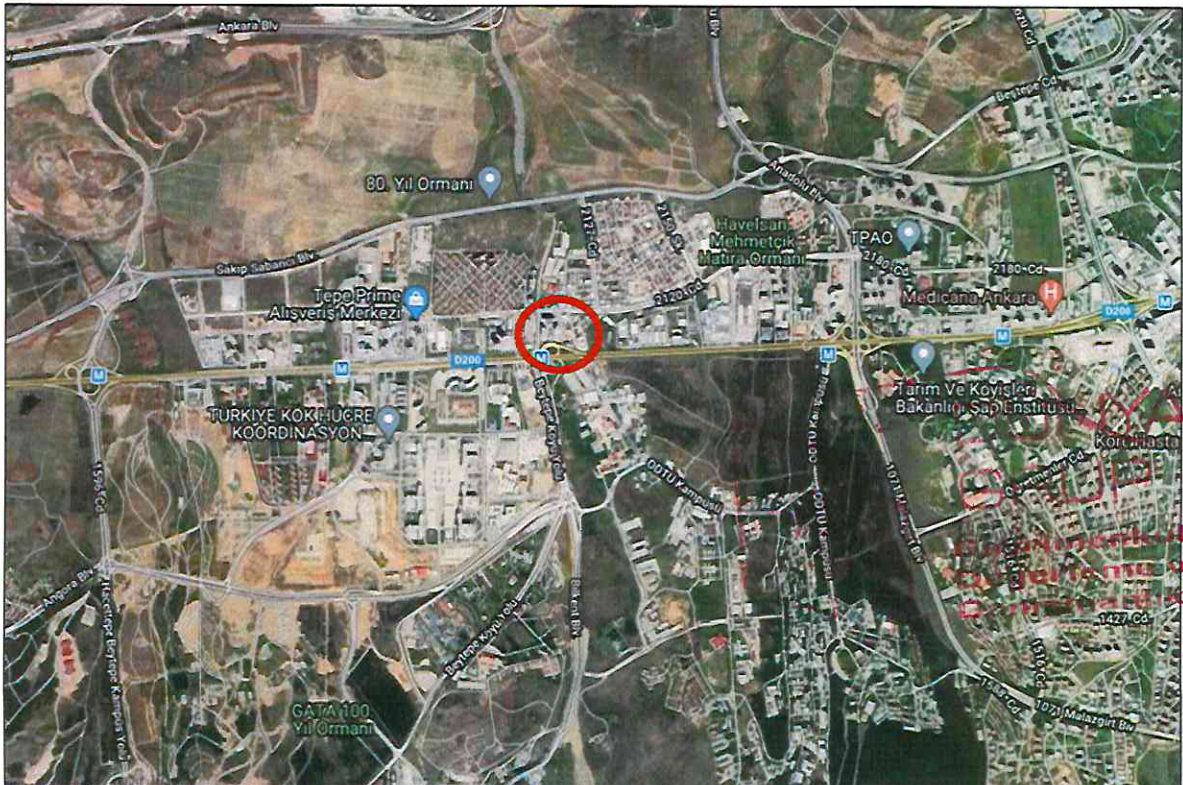
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; MUSTAFA KEMAL Mah. 2118 Cad. No: 4 B / 57 MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken sağ kolda yer alan 2190. Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 250 m ilerlenerek sağ kolda yer alan 2082. Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 780 m ilerlenerek sağ kolda konu taşınmazın yer aldığı caddeye dönülür. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari faaliyetler oldukça gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde ketsel servis alanları, bakanlıklar, prestijli ofis ve büro içerikli projeler yer almaktadır. Yakın çevresinde Bilkent Metro İstasyonu, Şehir Hastaneleri, Diyanet İşleri Başkanlığı, AFAD, Ahmet Hamdi Akseki Cami, TOBB bulunmaktadır.

Taşınmaz 39.910066, 32.764495 ortalama koordinatlarında konumlandırılır.



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: dnyagrupgd@gmail.com

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İLİ-İLÇESİ : Ankara - Çankaya
MAH./KÖY : Karakusunlar Mahallesi
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : 25389
PARSEL NO : 3
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ : 19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok,
 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis
 ve İşyeri ve Arsası
HİSSESİ : 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ : 22435,00m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Büro
BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO : B/6./57
ARSA PAY/PAYDA : 26/22435
YEVMIYE NO : 68773
CİLT NO : 270
SAHİFE NO : 32937
TAPU TARİHİ : 20.09.2017

III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR**III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki**

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

Beyan:..KM ne Çevrilmiştir.(Yev: 9350 Tarih: 05/02/2018)

Beyan:Yönetim Planı : 09/10/2015 (Yev: 67560 Tarih: 26/10/2015)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi Vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım Aş. Lehine 232,00m² Lik Alanda 23/09/2016 Tarihinden Başlamak Üzere Yıllığı 1 TL Den 99 Yıllığına Kira Şerhi Vardır)Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (Teiaş) Lehdarlı, 04.10.2016 Tarih Ve 74544 Sayılı Yevmiye İle Kayıtlıdır. (04.10.2016-74544)

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

Taşınmazla ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

18.01.2005 tarih ve Bila no'lu mimari proje, 17.05.2005 tarih ve 201 no'lu yeni yapı ruhsatı, 27.06.2007 tarih ve 278 no'lu yapı kullanım izin belgesi, bulunmaktadır. Ruhsat ve iskan yol katı altı 3, zemin, yol kotu üstü 15 katı olmak üzere toplam 19 katlı, 22435 m² alanlı, 189 adet bağımsız bölüm ibaret B.A.K. yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Kentsel Servis Alanı" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax: Serbest, Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına haizdir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre taşınmaz 07.10.2020 tarihinde ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin 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 alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat/kayıt olmadığından Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek

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: duniyagrupgd@gmail.com

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 herhangi bir takyidat/kayıt olmaması nedeniyle 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

Parsel üzerindeki yapı/bina Yapı Denetim Kanunu'nun çerçevesinde Bulut Yapı Denetim Şirketi tarafından denetim ve inceleme yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme hesabı yapılmış olup, hesaplamalar ve proje geliştirme detayları aşağıda IV.9 bölümünde verilmiştir.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; MUSTAFA KEMAL Mah. 2118 Cad. No: 4 B / 57 MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

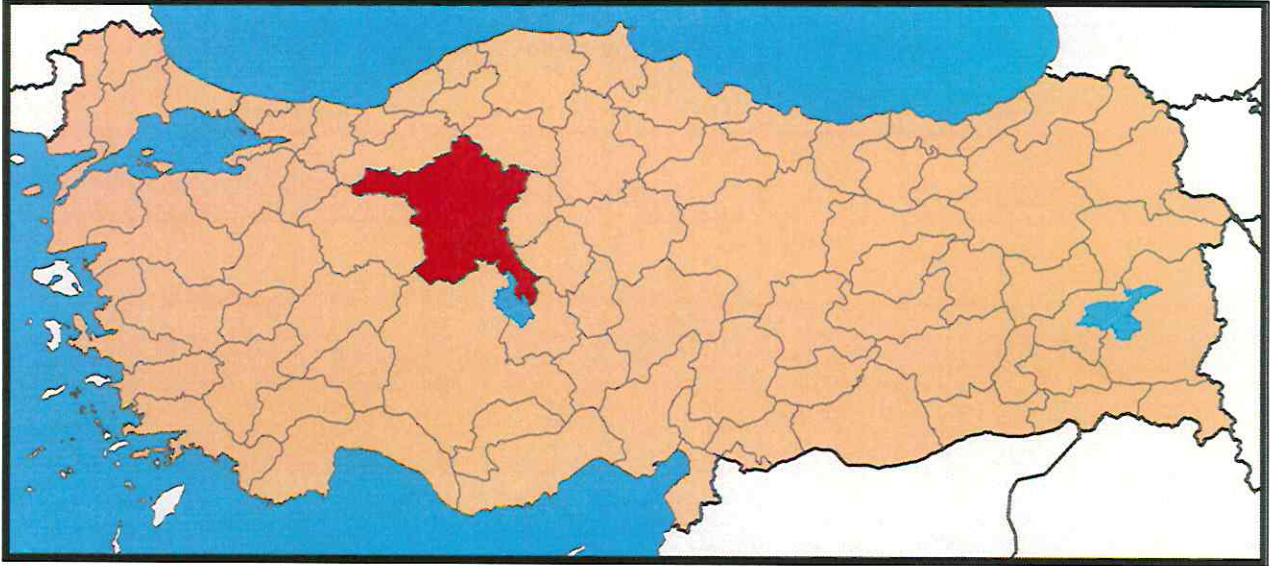
Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken sağ kolda yer alan 2190. Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 250 m ilerlenerek sağ kolda yer alan 2082. Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 780 m ilerlenerek sağ kolda konu taşınmazın yer aldığı caddeye dönülür. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ köşe 25389 ada 3 parselde yer almaktadır.

Ankara; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.

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: duniyagrupgd@gmail.com

Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adı taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.



Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adı taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

İdari; Ankara ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içindeydi. 13 Ekim 1923'te Ankara şehrinin Türkiye'nin başkenti olmasının ardından[172] ilde nüfus hızla artmaya başlamış ve buna bağlı olarak yıllar içinde ilin idari yapısı değişime uğramıştır. Çankaya 1936 yılında Ankara Merkez ilçesinden ayrılmış ve yeni bir ilçe haline gelmiştir.1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe yapılmış ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur. Evvelen Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak metropol ilçe konumuna getirilmiştir. Daha önce birer kasaba olan Kahramankazan(1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar(2008'de) ilçe olmuştur.

Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Ankara ili Şereflikoçhisar ilçesine bağlı bir kasaba olan Ağaçören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır. Hâlihazırda ilin toplam 25 ilçesi vardır.



Ulaşım; İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan

Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu taşıt trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirler arası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90)

(Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Çankaya - Kırıkkale), D70 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) dir.

İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Hâlihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır. Metro ağında hâlihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren iki adet metro ağı vardır.

TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.

Başkent ve çoğu ilçe merkezinde günlük ulaşımında belediye tarafından işletilen otobüsler çalışır. Ayrıca belediyenin özel sektöre ücret karşılığı verdiği özel halk otobüs hatları vardır. Halk arasında bu servisler sıkıntıya yol açsa da belediye bu hizmet anlayışından vazgeçmemektedir. Dolmuşlar hemen her kentte bulunan bir diğer toplu taşımacılık alternatifidir.

Coğrafya; Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. Doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1.355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ile ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü

ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklimi;İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz iklimi nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir.Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 7 Ocak 2016'da görmüştür.

Ankara iklimi													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16.6	20.4	27.0	31.1	33.0	37.0	41.0	40.4	36.0	33.3	24.4	20.4	41.0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4.4	6.6	11.6	17.3	22.2	26.6	30.2	30.3	26.0	19.0	12.9	6.6	17.6
Ortalama sıcaklık (°C)	0.4	1.9	6.0	11.3	16.1	20.1	23.6	23.4	18.6	13.0	7.0	2.6	12.0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2.2	0.9	5.6	9.7	13.0	15.9	16.0	11.8	7.2	2.4	-0.7	6.3
En düşük sıcaklık (°C)	-24.4	-22.2	-19.2	-6.7	-1.6	3.6	4.5	6.3	2.5	-5.3	-13.4	-18	-24.4
Ortalama yağış (mm)	42.1	36.6	40.3	46.5	52.0	36.7	14.2	10.9	18.7	29.1	32.0	43.1	366.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[20]

Depremsellik; Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkentün güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Bu dönemde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi Ankara il sınırları içinde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

Nüfusu; Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2 sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin

%72'si hizmetler, %7'si sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).[76]

Ankara'nın nüfusu 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara il nüfus bilgileri							2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri								
Yıl	◆ Toplam ◆	◆ Sıra ◆	◆ Fark ◆	◆ Şehir - Kırsal ◆			İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² (103)	Yoğunluk	
1927 ⁽¹⁰¹⁾	404.501	2		%24	99.000	305.515	%78	Akyurt	34.500	36.123	1.535	4,44	26	309	90
1935 ⁽¹⁰²⁾	534.025	2	%32▲	%29	152.095	381.330	%71	Altındağ	370.024	339.510	19.486	5,27	26	123	3 167
1940 ⁽¹⁰³⁾	602.965	2	%13▲	%31	180.410	414.540	%69	Ayaş	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
1945 ⁽¹⁰⁴⁾	695.526	2	%15▲	%40	279.491	416.035	%60	Bala	33.644	30.200	-3.364	-10,00	55	1.351	16
1950 ⁽¹⁰⁵⁾	819.693	2	%18▲	%43	348.552	471.141	%57	Beypazarı	40.274	40.371	97	0,20	70	1.697	29
1955 ⁽¹⁰⁶⁾	1.120.064	2	%37▲	%49	551.364	569.030	%51	Çamlıdere	15.140	9.025	-5.323	-35,14	40	702	13
1960 ⁽¹⁰⁷⁾	1.321.300	2	%18▲	%59	783.351	537.520	%41	Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,56	124	403	1.956
1965 ⁽¹⁰⁸⁾	1.644.302	2	%24▲	%65	1.009.761	574.541	%35	Çubuk	89.046	90.764	1.718	1,93	54	1.198	76
1970 ⁽¹⁰⁹⁾	2.041.658	2	%24▲	%72	1.407.304	574.354	%28	Elmadag	45.349	45.557	208	0,46	30	647	70
1975 ⁽¹¹⁰⁾	2.505.293	2	%27▲	%77	1.997.990	507.313	%23	Etimesgut	570.727	587.052	16.325	2,86	36	273	2.150
1980 ⁽¹¹¹⁾	2.854.609	2	%10▲	%78	2.236.907	615.722	%22	Evren	3.606	3.097	-509	-14,12	13	222	14
1985 ⁽¹¹²⁾	3.306.327	2	%16▲	%83	2.707.209	599.118	%17	Göbbaşı	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
1990 ⁽¹¹³⁾	3.236.626	2	-%2▼	%88	2.826.719	399.907	%12	Güdül	10.074	8.092	-1.982	-11,73	31	540	16
2000 ⁽¹¹⁴⁾	4.007.060	2	%24▲	%88	3.540.522	467.338	%12	Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	70	2.164	14
2007 ⁽¹¹⁵⁾	4.466.756	2	%11▲	%93	4.140.800	325.906	%7	Kahramankazan	53.522	54.806	1.284	2,40	40	547	100
2008 ⁽¹¹⁶⁾	4.548.939	2	%2▲	%97	4.395.895	153.051	%3	Kalecik	13.450	13234	-216	-1,61	57	1110	12
2009 ⁽¹¹⁷⁾	4.650.002	2	%2▲	%97	4.513.921	136.081	%3	Keçiören	909.707	939.161	29.374	3,23	51	159	5.907
2010 ⁽¹¹⁸⁾	4.771.716	2	%3▲	%97	4.641.250	130.466	%3	Kızılcahamam	32.647	20.350	-4.297	-13,16	109	1023	17
2011 ⁽¹¹⁹⁾	4.890.893	2	%2▲	%97	4.762.118	128.777	%3	Mamak	647.252	665.978	18.726	2,89	64	321	2.075
2012 ⁽¹²⁰⁾	4.965.542	2	%2▲	%98	4.842.136	123.406	%2	Nallıhan	20.091	27.579	-512	-1,02	64	2079	13
2013 ⁽¹²¹⁾	5.045.063	2	%2▲	%100		%0	Polatlı	122.207	125.075	2.768	2,28	95	3618	35	
2014 ⁽¹²²⁾	5.150.072	2	%2▲	%100		%0	Pursaklar	143.055	150.400	7.433	5,20	21	169	090	
2015 ⁽¹²³⁾	5.270.575	2	%2▲	%100		%0	Sincan	518.893	535.637	16.744	3,23	59	600	609	
2016 ⁽¹²⁴⁾	5.346.518	2	%1▲	%100		%0	Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	64	2155	16	
2017 ⁽¹²⁵⁾	5.445.026	2	%2▲	%100		%0	Yenimahalle	663.590	687.093	23.513	3,54	57	219	3.137	
2018 ⁽¹²⁶⁾	5.503.905	2	%1▲	%100		%0	ANKARA	5.503.905	5.639.076	135.091	2,46	1425	25.632	220	

ÇANKAYA; Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 913.715 kişi itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçesi olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. İlçede 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 710.283 kişi (% 77) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 57,3 km uzaklıktaki Akarlar'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 30.111 kişi ile Birlik mahallesidir. Çankaya'nın nüfusu 2017 yılında % 0,31 artmıştır.

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: duniyagrupgd@gmail.com

Yıl	Çankaya Nufusu	Erkek Nufusu	Kadın Nufusu
2019	944.609	452.729	491.880
2018	920.890	442.513	478.377
2017	921.999	442.862	479.117
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.536	446.575	475.961
2014	913.715	443.067	470.648
2013	914.501	442.058	472.443
2012	902.075	406.901	495.174
2011	913.339	391.129	522.210
2010	797.109	384.665	412.424
2009	794.288	385.969	408.299
2008	765.330	383.654	401.676
2007	792.189	385.617	406.572

Kaynak: Vikipedi

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

IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;

TCMB tarafından yayınlanan Uluslararası Ekonomik Gelişmelere istinaden hazırlanan rapora göre; Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama eğilimi 2018 yılının son çeyreğinde de devam etmiş; büyüme oranları önceki çeyreğe göre azalmıştır. Gelişmiş ülkeler tarafında ABD ekonomisindeki görece olumlu görünüm söz konusu dönemde de sürerken, Euro Bölgesi ve Japonya'nın büyüme hızlarındaki yavaşlama belirginleşmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyüme hız kesmiştir. 2019 yılına ilişkin öngörüler küresel ekonomik faaliyetteki yavaşlama eğiliminin yılın ilk çeyreğinde de süreceği ve sonrasında kademeli bir dengelenme olacağı yönündedir. Bununla birlikte, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliklerin oldukça yüksek seyretmesi ve iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğiliminin derinleşmesi durumunda politika alanının kısıtlı durumundan ötürü, 2019 yılı küresel büyüme görünümüne ilişkin risklerin ağırlıklı olarak aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde, manşet enflasyon oranı gelişmiş ülkeler grubunda gerilemiş, gelişmekte olan ülkeler grubunda ise artmıştır. Emtia fiyatlarında 2018 yılı son çeyreğinde yaşanan azalışların 2019 yılının ilk çeyreğinde bir miktar geri alındığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde, ham petrol fiyatlarına ilişkin risklerin dengeli olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerde sıkılaşan işgücü piyasası nedeniyle hızlanan ücret artışları, çekirdek enflasyon üzerinde yukarı yönlü bir risk unsuru olarak öne çıkmaktadır. Ancak, küresel büyüme görünümünün zayıflamaya devam etmesi, gelişmiş ülke işgücü piyasalarındaki baskıların hafiflemesine yol açabilecektir. Özetle, 2019 yılında küresel enflasyon oranlarının, ılımlı küresel büyüme ve emtia fiyatlarının seyrine bağlı olarak yatay bir görünüm sergileyeceği tahmin edilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde küresel ölçekte ekonomi politikalarındaki yüksek belirsizlik, iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğilimi ve hedeflerle uyumlu enflasyon oranları, merkez bankalarını daha durağan bir para politikasına teşvik etmiştir. Bu doğrultuda, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki normalleşme süreçleri, söz konusu dönemde belirgin olarak duraksamıştır. Fed, 2019 yılı için daha önce iki olan faiz artırımı öngörüsünü Mart toplantısı ile politika faizinde değişikliğe gidilmeyeceği yönünde revize ederken, ECB ise Mart ayı toplantısındaki sözlü yönlendirmesinde olası faiz artırımı sürecini 2020 yılına ötelemiştir. Bu çerçevede,

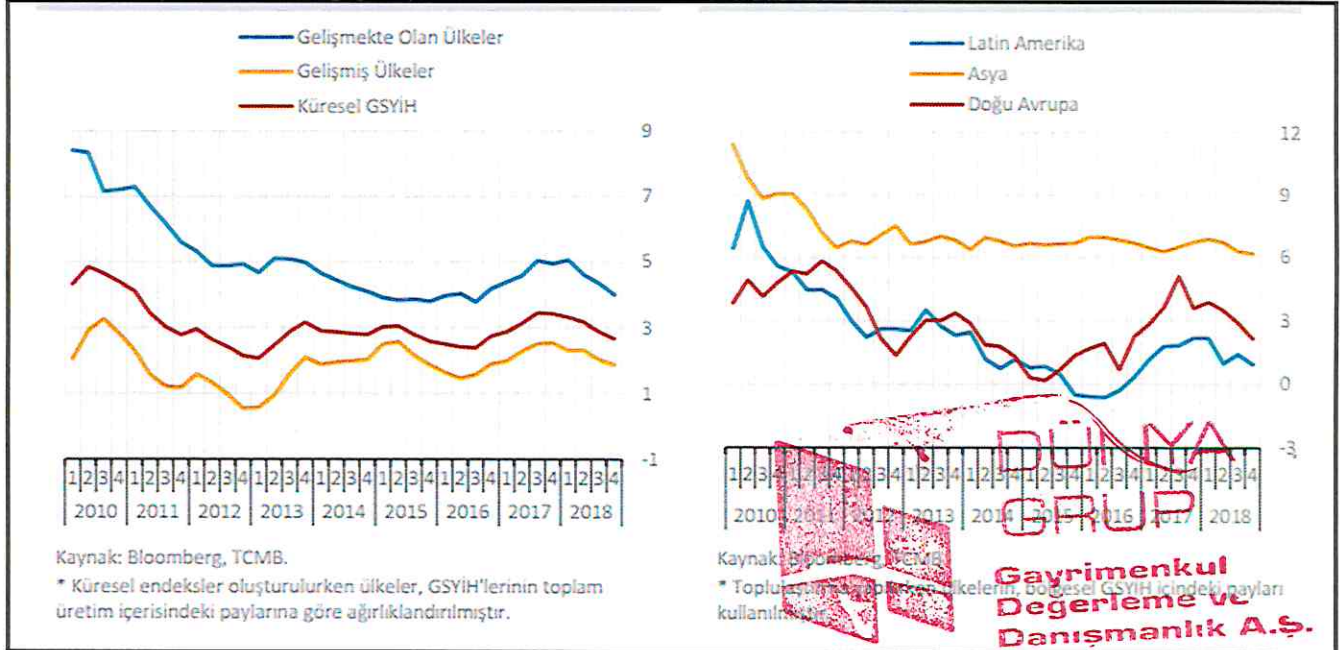
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

gelişmiş ülke merkez bankalarının, normalleşme sürecine ilişkin ifadelerinin tonunda gözlenen belirgin yumuşama, uzun vadeli tahvil getirilerinde gerilemeye yol açmıştır. 2018 yılı sonundan itibaren gelişmiş ülke para politikalarındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olacağına dair görünümün ortaya çıkması ve risk iştahında gözlenen kısmi iyileşme, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının daha olumlu bir seyir izleyebileceğine işaret etmektedir. Buna karşın, Nisan ayı sonu itibarıyla, gelişmekte olan ülkelerdeki fiyatlamalara bakıldığında iyimser görünümün belirginleşmediği ve hisse senedi piyasalarından çıkışların yaşandığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde uzun süredir devam eden genişlemeci politikalara rağmen büyümenin dalgalı seyri ve küresel ekonomi politikalarında gözlenen belirsizliğin oldukça yüksek seyretmesinin yanı sıra, gelişmekte olan ülkelerin ülkeye özgü koşullarına bağlı risk unsurlarının önemini korumasının söz konusu zayıflamaya neden olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, kırılma noktaları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra, yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi önem arz etmektedir.

Küresel Büyüme 2018 yılının son çeyreğinde küresel büyüme oranındaki yavaşlama devam etmiş; küresel ekonominin büyüme hızı hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke büyüme hızlarındaki yavaşlamaya bağlı olarak bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkeler tarafında Euro Bölgesi ile Japonya'da büyüme hızı belirgin bir şekilde yavaşlarken, ABD ekonomisi olumlu büyüme görünümünü korumuştur. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, büyümeye en yüksek katkıyı veren Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyümenin hız kestiği görülmektedir. Anılan dönemde, gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranları bir önceki çeyreğe kıyasla bütün bölgelerde azalmıştır.

Küresel Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim) Bölgelere Göre Gelişmekte Olan Ülkelerin Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim)



2019 yılının ilk çeyreğine ilişkin küresel PMI verileri, küresel ekonomideki yavaşlamanın devam ettiğine ve bir önceki çeyreğe kıyasla daha olumsuz bir büyüme performansına işaret etmektedir. Bu dönemde, gelişmiş ülkelere ait imalat sanayi PMI

DÜNYA GRUP 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: duniyagrpgd@gmail.com

verilerinin gerilemeye devam ettiği ve bahsi geçen göstergelerin Euro Bölgesi ve Japonya için 50 seviyesine altına geldiği görülmektedir. Bu durum gelişmiş ülkelerin büyüme hızlarında yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde de devam ettiğini ve büyüme oranlarının bir önceki çeyreğe kıyasla daha düşük gerçekleşeceğini ima etmektedir. Özellikle küresel ticarete ve iç politikaya ilişkin belirsizlikler nedeniyle Euro Bölgesi'nde yaşanan ekonomik yavaşlamanın, yıl genelinde süreceği beklenmektedir. Japonya'da sanayi üretiminin Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak gerilediği görülmektedir. Bu nedenle, Japonya ekonomisinde yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde artarak devam edeceği ve yıllık büyüme oranının sifıra yakın bir düzeyde gerçekleşebileceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin, ABD ve Çin arasında süren ticaret anlaşmazlıklarının uzaması ve Euro Bölgesi'ndeki politik belirsizliklerin sürmesine ek olarak, Çin'in yurt içi ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla uygulamaya koyduğu genişletici politikaların bankacılık sektörü üzerinde yaratacağı ek kırılmalardan ve jeopolitik anlaşmazlıklardan doğabilecek riskler de mevcuttur. Söz konusu risk unsurlarının küresel finansal piyasalara dair hassasiyetlerin artmasına ve küresel ekonomik belirsizliğin yükselmesine neden olarak 2019 yılında küresel iktisadi faaliyet görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri belirginleştirdiği değerlendirilmektedir.

2019 ve 2020 Yılları Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

	Ocak		Nisan	
	2019	2020	2019	2020
Dünya	2,9	2,8	2,7	2,8
Gelişmiş Ülkeler				
ABD	2,5	1,8	2,4	2,0
Euro Bölgesi	1,5	1,4	1,1	1,3
Almanya	1,4	1,6	0,8	1,5
Fransa	1,5	1,4	1,3	1,3
İtalya	0,5	0,7	0,0	0,5
İspanya	2,2	1,9	2,2	1,9
Japonya	1,0	0,4	0,6	0,5
İngiltere	1,5	1,6	1,3	1,5
Gelişmekte Olan Ülkeler				
Asya Pasifik	5,5	5,4	5,5	5,4
Çin	6,2	6,1	6,2	6,1
Hindistan	7,3	7,4	7,2	7,3
Latin Amerika	1,9	2,5	1,6	2,5
Brezilya	2,4	2,6	1,9	2,6
Doğu Avrupa	2,1	2,6	1,9	2,6
Rusya	1,5	1,8	1,5	1,8

Kaynak: Consensus Forecasts.



ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
<i>Kuzey Afrika</i>	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
<i>Diğer Afrika</i>	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
<i>Kuzey Amerika</i>	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
<i>Orta Amerika ve Karayip</i>	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
<i>Güney Amerika</i>	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
<i>Yakın ve Ortadoğu</i>	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
<i>Diğer Asya</i>	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,8	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,5
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,6
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	44.838	26,1	8,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
<i>Kuzey Afrika</i>	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
<i>Diğer Afrika</i>	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
<i>Kuzey Amerika</i>	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
<i>Orta Amerika ve Karayip</i>	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
<i>Güney Amerika</i>	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
<i>Yakın ve Ortadoğu</i>	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
<i>Diğer Asya</i>	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,8	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,5
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,6
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	44.838	26,1	8,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

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

NOT:

Dünya Ticaret Örgütü (WTO), küresel ticaret gerilimleri nedeniyle 2019 ve gelecek yıla ilişkin küresel ticaret artışı öngörülerini aşağı yönlü revize etmiştir. WTO'dan yapılan açıklamada, nisanda yüzde 2,6 seviyesinde olan 2019 küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin yüzde 1,2'ye çekildiğini belirtmiştir. Yapılan açıklamalara göre, 2020 yılına ilişkin küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin ise yüzde 3 seviyesinden yüzde 2,7'ye düşürüldüğü bildirilmiştir. WTO ekonomistlerine göre, 2020 yılına ilişkin beklentilerin ticari ilişkilerin normale dönülmesine bağlı olduğu vurgulanan açıklamada, küresel ekonomide risklerin halen yüksek seviyede seyrettiği kaydedildi. Küresel ticarete sipariş verilerine bakıldığında, endişe verici bir resmin ortaya çıktığı belirtilen açıklamada, bu yılın ilk yarısındaki gelişmelerin etkisiyle hemen her bölgede ithalat ve ihracatın büyümesinde yavaşlamanın görüldüğü bildirilmiştir. Açıklama da, küresel ekonomik büyümenin bu yıl ve 2020'de yüzde 2,3 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedilmiştir.

IV.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

İnşaat sektörü küresel ve ulusal ölçekte önemini korumaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin artan altyapı ihtiyacı, buna ilaveten gelişmiş ülkelerin eskimekte olan altyapılarını yenileme isteği inşaat sektörünün önemini artırmıştır. İnşaat sektörü yurt içi ve yurt dışındaki gelişmelere duyarlıdır. Yurt dışında yaşanan gelişmeler, gerek uluslararası müteahhitlik hizmetleri pazarının dinamiklerine etkisi, gerekse yurt içindeki makro değişkenler üzerindeki etkisi nedeniyle inşaat sektörünü etkilemektedir. İnşaat sektörü, 2014-2018 döneminde yıllık ortalama yüzde 4,5 büyüme kaydetmiştir. 2017 yılında yüzde 9 büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılında yüzde 2,1 küçülmüştür. Kaynak: 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

	2016	2017	2018	2019	(Yüzde)
İnşaat Sektörü GSYH Payı (Cari Fiyatlarla)	8,6	8,6	7,2	5,3	(1)
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	5,4	9,0	-2,1	-12,7	(2)
GSYH Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	3,2	7,5	2,8	-1,5	(2)

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

	2016	2017	2018	2018(1)	2019(1)
İstihdam (Bin Kişi)	1 987	2 095	1 992	2 058	1 547
İstihdam Payı (Yüzde)	7,3	7,4	6,9	7,2	5,5

Kaynak: TÜİK

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

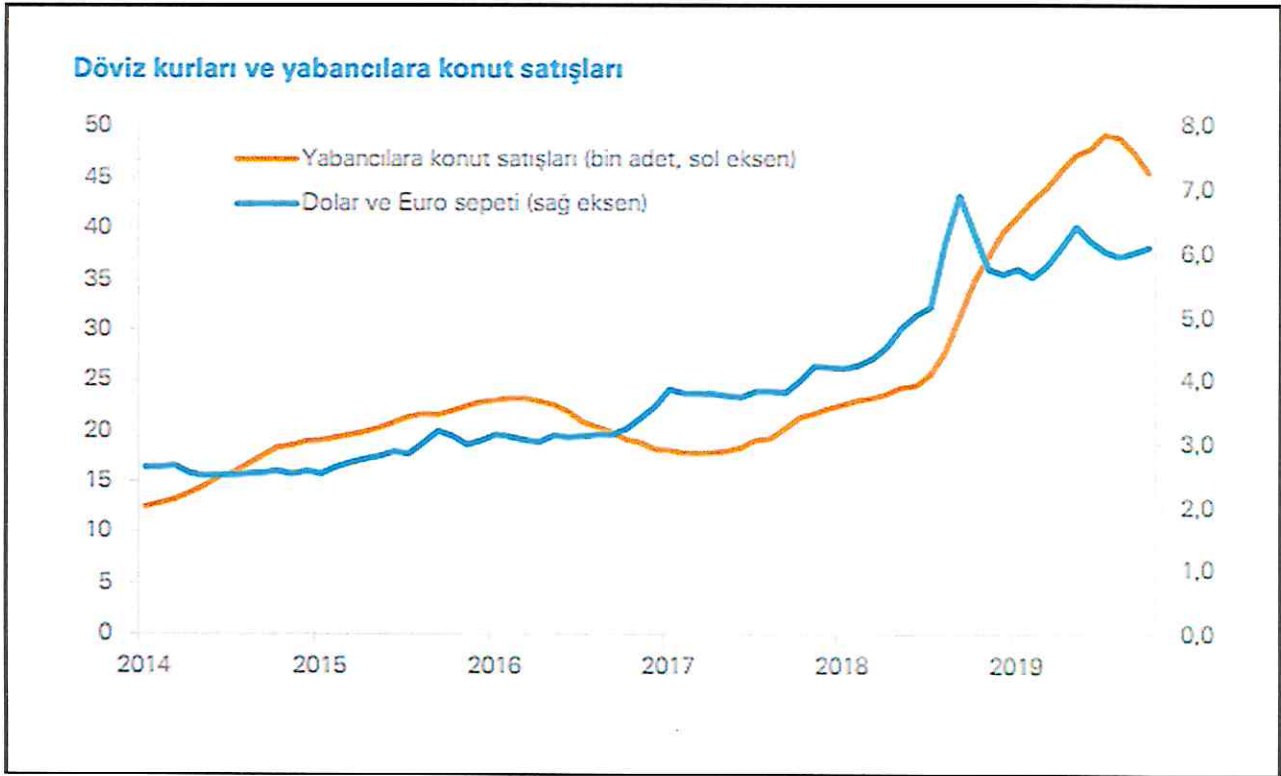
İnşaat sektörünün seyrinde son dönemde daha etkili hale gelmiş olan gayrimenkul faaliyetleri, 2019 yılı ilk çeyreğinde %2 oranında büyümüştür. Öte yandan 2019 yılı sonuna kadar uzatılan vergi teşvikine rağmen yılın ilk yarısında konut satışlarında gerileme artmış, ekonomideki belirsizlik ortamı arz ile talebin buluşamadığı tabloyu oldukça belirgin kılmıştır. Arz - talep dengesinin bir dengede sürdürülmesini teminen bir strateji belirlenmesi ihtiyacı öne çıkmaktadır. Aynı zamanda gözler, sektörde toparlanma için faiz ve kurun seyri ile mevcut şartlarda konut stokunu eritebilecek finansal ortamın yaratılıp yaratılamayacağına çevrilmiştir. TÜİK'in son verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %49 oranında azalarak 61.355 olmuştur. Yılbaşından bu yana mevcut tablo değerlendirildiğinde ise; konut satışlarında Ocak ve Şubat 2019'da sırasıyla %24,8 ve %18,2 oranlarında daralma yaşanmış, Mart ayında satışlardaki düşüşün %5,3'e gerilemesi sektörde bir kıpırdanma olarak yorumlanmıştır. Söz konusu aydaki satışların görece canlı seyretmesinin ardında daha önce Mart sonu biteceği açıklanan vergi avantajı ile kamu bankaları tarafından uygulanan düşük faizli kredi kampanyalarının etkisi olduğu değerlendirilmiştir.

Konut Satışları (2018 - 2019)	Haziran		Değişim (%)	Ocak - Haziran Toplam		Değişim (%)
	2019	2018		2019	2018	
İpotekli Satışlar	7.319	47.648	-84,6	82.885	201.805	-58,9
İlk satış	2.490	21.549	-88,4	32.821	89.315	-63,3
İkinci el satış	4.829	26.099	-81,5	50.064	112.490	-55,5
Diğer Satışlar	54.036	71.765	-24,7	422.911	444.227	-4,8
İlk satış	20.775	35.515	-41,5	173.333	209.562	-17,3
İkinci el satış	33.261	36.250	-8,2	249.578	234.665	6,4
Toplam Satışlar	61.355	119.413	-48,6	505.796	646.032	-21,7
İlk satış	23.265	57.064	-59,2	206.254	298.877	-31,0
İkinci el satış	38.090	62.349	-38,9	299.642	347.155	-13,7
Yabancılara Satışlar	2.689	2.060	30,5	19.952	11.816	68,9

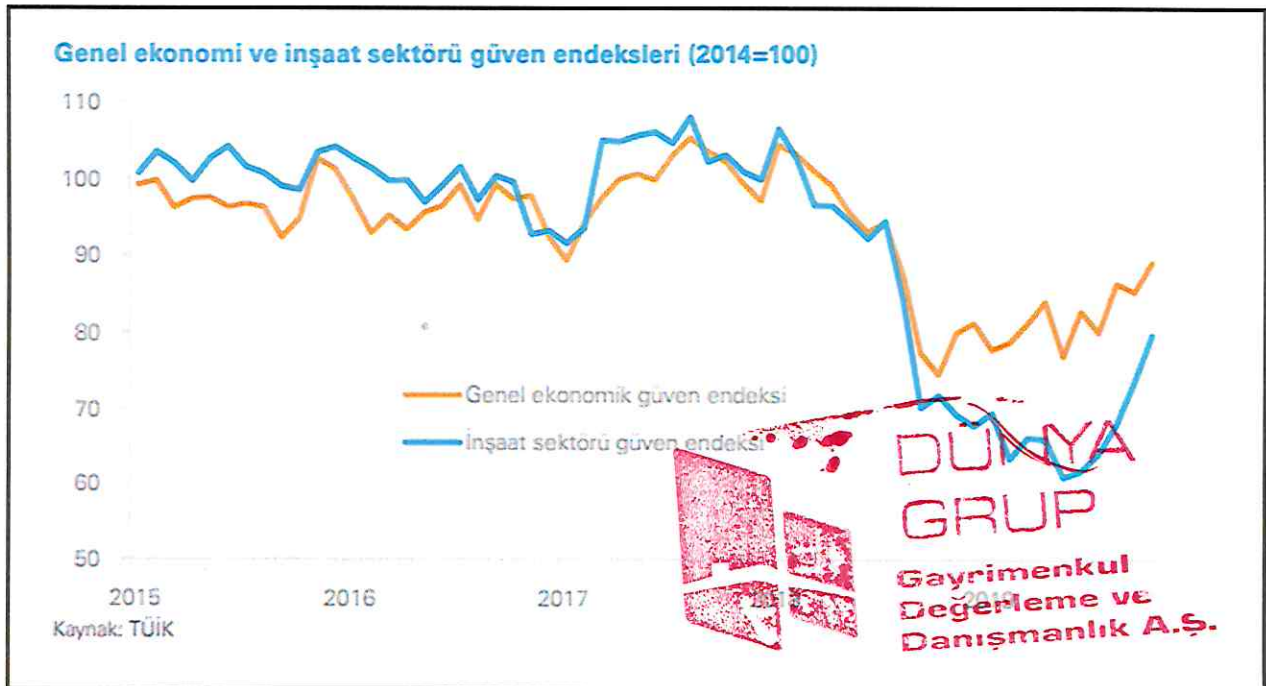
Kaynak: TÜİK

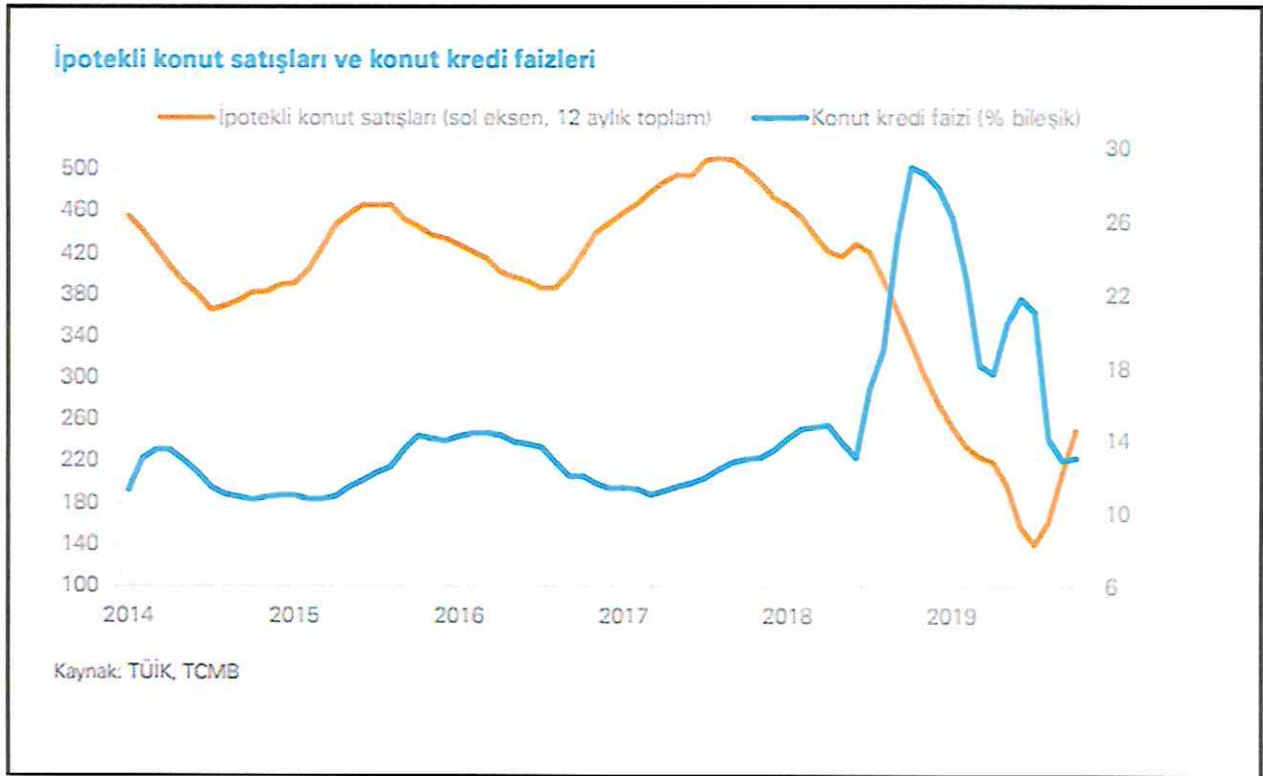
"Yabancılara yapılan konut satışları ise Türk vatandaşlığı hakkı elde etmede gayrimenkul alımındaki sınırın 250 bin ABD Doları'na indirilmesi ve TL'deki değer kaybının devam eden etkisiyle, %30,5 artarak 2.689 olmuştur. Ancak yabancıya yapılan satışların genel konut satışları içindeki yıllık payı %5 dolayında olup, sektörde hareketlilik için iç talebin canlanması beklenmektedir."





Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi yüzde 8,3 yükseldi. Burada, genel gidişat ve tüketici güven endekslerindeki hızlı iyileşmenin inşaat sektörüne yansımaları da önemli bir etken olarak öne çıkıyor.





Ekonomik Göstergeler ;

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2019

GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0,1	%1,7	%0,9	%4,7	%7,3
2008-2009	%0,3	%-0,7	%-0,7	%-0,8	%-1,9
2010-2014	%0,2	%1,8	%0,9	%4,8	%7,7
2015-2016	%0,2	%0,9	%0,4	%3,1	%4,7
2017 1. ç.	%0,1	%1,2	%0,4	%3,6	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,5	%3,3	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,8	%1,4	%6,9	%11,6
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,4	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,2	%1,6	%0,5	%5,1	%7,4
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,2	%2,3
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,8	%-0,6	%1,0	%-0,4
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

Kaynak: TÜİK

DÜNYA GRUP
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

2019/3. Çeyrek Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz – Eylül, 2019

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) %0,9 arttı

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,8, sanayi sektörü %1,6 arttı ve inşaat sektörü %7,8 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,4 arttı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019					
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I ^(r)	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II ^(r)	1 023 855	174 506	170,6	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları %1,5 arttı

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %12,6 azaldı.

Mal ve hizmet ihracatı %5,1 mal ve hizmet ithalatı ise %7,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %5,1 ithalatı ise %7,6 arttı.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

[2009=100]

(%)

Yıl	Ceyrek	Hanehalklarının ve HHKOK'ların nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
2018	I	6,0	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I ^(r)	-4,9	6,6	-12,1	8,9	-29,4
	II ^(r)	-1,0	3,4	-22,4	8,1	-17,0
	III	1,5	7,0	-12,6	5,1	7,6

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

İşgücü ödemeleri %19,8 arttı

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %19,8, net işletme artışı/karma gelir %6,2 arttı.

İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %33,4 oldu

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %31,3 iken bu oran 2019 yılının üçüncü çeyreğinde %33,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %52'den %49,3'e düştü.

Gelir yöntemiyle GSYH bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

(%)

Yıl	Ceyrek	İşgücü ödemeleri	Üretim üzerindeki net vergiler	Sabit sermaye tüketimi	Net işletme artışı/Karma gelir
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1,0	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52,0
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I ^(r)	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II ^(r)	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.



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;

- * Talep gören bir alanda olması,
- * Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- * Köşe parselde olması
- * Ankara da tanınmış proje içerisinde yer alması

- Olumsuz Etkenler

- * Trafik yoğunluğu olan bölgede yer alması,

IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 25389 ada 3 parsel, 22435,00 m2 imar parseli üzerine, A-B-C-D yapıdan oluşacak şekilde, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri gri-mavi renk tonlarında dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Bina girişi 2120. caddeye göre ön cepheden, kuzey cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum cam doğramadır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Binaya ait 6 adet asansör bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın 3 bodrum + zemin + asma kat + 15 normal kat ve 189 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre mahaller ise; 3. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, 2. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta; otopark alanı ve ortak alanlar, zemin+asma katta; 173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189 numaralı dükkan ve asma katlı dükkanlar, 1. Normal katta; galeri boşlukları, geri kalan 14 katta 13 adet bağımsız bölüm olmak üzere taşınmazda toplam 189 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

IV.4.1 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Ekspertize konu 57 numaralı bağımsız bölüm, mimari projesine göre 6. katında olup 1+0 tipinde; toplam kapalı alan brüt 60,00 m2 den oluşmaktadır. (1. oda+mutfak nişi) oluşmaktadır. Taşınmaz bina girişine göre ön tarafta kalan tek cepheli kuzey cepheli bir dairedir. Şu an mülk sahibi tarafından büro olarak kullanılmaktadır.



Konu bağımsız bölümde; oda ve salon zeminleri parke, ıslak hacimleri fayanstır. Duvarları saten boya, ıslak hacim duvarları fayanstır. İç kapı doğramaları cam doğrama, ana kapı çeliktir. Pencere alüminyum doğrama olarak imal edilmiştir. Mutfak dolapları yapıldır. Isıtma sistemi merkezi doğalgaz olup petekleri takılıdır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden "Pazar Yaklaşımı" değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile konut için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

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

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

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul vs...)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. Uyumsuz verilerin elenmesi
4. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
5. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
6. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi



Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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: duniyagrupgd@gmail.com

• Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,



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: duniyagrupgd@gmail.com

- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, EKlentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında



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: duniyagrupgd@gmail.com

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

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

Bu raporda taşınmazın değerinin tespitinde; taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

Değerlemede rapora konu taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup çevrede çok sayıda emsal olduğu için maliyet oluşum analizi yapılmamıştır.

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

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

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: duniyagrupgd@gmail.com

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

TAŞINMAZIN DEĞERİ(YASAL DURUM DEĞERİNDE DİKKATE ALINAN YAPILAR)			
YAPI	ALANI	BİRİM DEĞER	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
Taşınmaz Değeri	60,00 m ²	15.000.-TL/m ²	900.000,00.-TL
Toplam			~900.000,00.-TL

Satılık Ofis,Büro Emsalleri

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı plaza içerisinde; Ara Katta, 1+1, 72 m² kapalı alan bulunan ofis 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 15.972 TL/m²)

Center Point: 0533 379 83 05

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı plaza içerisinde; 7. Katta, tek mahall, 1.250 m² kapalı alan bulunan ofis 15.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 12.400 TL/m²)

Borse Mustafa Kemal: 0 (533) 474 41 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı plazada içerisinde; Ara. Katta, tek mahall, 367 m² kapalı alan bulunan ofis 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 11.580 TL/m²)

Mare Gayrimenkul: 0 (532) 251 61 47

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı plazada içerisinde; Ara. Katta, 1+0, 148 m² kapalı alan bulunan ofis 1.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 11.487 TL/m²)

Center Invest Gayrimenkul: 0 (544) 895 28 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan Tepeli Prime Plaza içerisinde; Ara. Katta, tek mahall, 1.035 m² kapalı alan bulunan ofis 15.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² birim fiyat: 14.734 TL/m²)

Kw Cadde: 0 (544) 597 44 59



Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde meskenlerin ise ortalama 11.000 TL/ m² ve 15.000 TL/ m² aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

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.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz 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 TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olduğu, taşınmaz üzerinde herhangi bir sınırlayıcı takyidat/kayıt olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın satışına engel husus bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz kat mülkiyetli olup değerleme analizi IV.15. maddesinde analiz yapılmıştır.

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının hâlihazır kullanımı olan "Büro" kullanımını olduğu kanaatine varılmıştır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın mülkiyeti Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

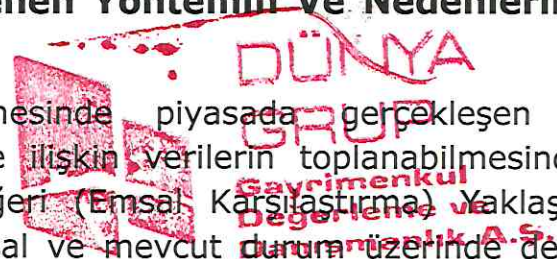
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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 taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazın yasal ve mevcut durumu üzerinde değer takdir edilmiştir.



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 arsa değeri için "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 Gereklere 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 "III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar" bölümü ile "IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri" 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

TKGM TAKBİS portalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 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, taşınmaz üzerinde satışa engel takyidat/kayıt olmaması nedeni ile taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.



VI.2. Nihai Değer Takdiri

Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin 06.10.2020 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'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;

DEĞER (TL)	900.000,00.-
DEĞER (USD)**	114.039,53.-
DEĞER (EUR)**	96.739,87.-

Yalnız; 900.000,00.-TL (Yalnız; Dokuz Yüz Bin.-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

DEĞER (TL)*	1.062.000,00.-
DEĞER (USD)**	134.566,65.-
DEĞER (EUR)**	114.153,04.-

*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

** Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 13.10.2020 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD= 7.8920.- TL, 1.-EURO= 9.3033.-TL'dir.

Yalnız; 1.062.000,00.-TL (Yalnız; Bir Milyon Altmış İki Bin.-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

İş bu rapor 1 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

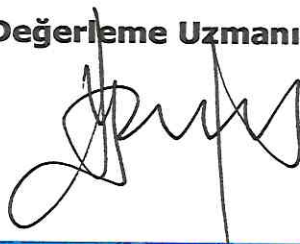
Saygılarımızla,

Zafer BOŞNAK

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



DÜNYAGRUP
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Nispetiye Erişim: 122/Par. No:46/8 Oğuzdağ/ANKARA
Tel: +90 (0312) 472 58 72-73 Faks: +90 (0312) 472 58 74
Başkent V.D. 3230469988 Ticaret Sicil N.2/3509

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

VII.RAPOR EKLERİ :

1. Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
2. Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
3. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,
4. Bölge Haritası ve Diğer Kroki Ve Hava Fotoğrafları
5. Tapu Sureti / Tapu Kaydı
6. Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler
7. Fotoğraflar



1 - DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;



Tarih : 24.03.2015

No : 404201

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

Zafer BOŞNAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**DÜNYA
GRUP**

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

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

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	
	 Levik Merin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**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: dnyagrupgd@gmail.com

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;**ZAFER BOŞNAK**

Gsm: 0554 975 18 98 – 0 312 472 58 74

İKAMET ADRESİ: Yenibatu Mah. Granit Sitesi 11. Blok NO:17
YENİMAHALLE/ANKARA

E-MAIL: duniyagrupid@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: BOĞAZLIYAN-1979

T.C. KİMLİK NO: 66250232714

EĞİTİM :

(1996-2004) Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İşletme Bölümü
(1992-1995) Boğazlıyan Lisesi

İS DENEYİMİ :

2010 - Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık A.Ş.
Değerleme Uzmanı

SPK LİSANS DURUMU :

SPK Lisansı yok.

CALISMA SEKLİ:

Kadrolu çalışan.

**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: duniyagrupid@gmail.com

2 - SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI VE SOYADI: AYHAN DÜZGÜN

GSM: 0542 425 31 25

İKAMET ADRESİ: Karşıyaka Mah.603 Cad. 2.Blok NO:26/2 Karmen Loft2 Sitesi
Gölbaşı/ANKARA

E-MAIL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ANKARA -17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM:

- 1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü - Yüksek Lisans
- 1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü
- 1977 – 1980 Niksar Lisesi

İŞ DENEYİMİ:

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

SPK LİSANS DURUMU :

-SPK Lisans No :400504


CALISMA SEKLI:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı

**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

3 - DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

16 0 6 3 3 0
10 SUBAT 2012.

Sayı : B302.6.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 Emek Bulvarı, 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgil: 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.

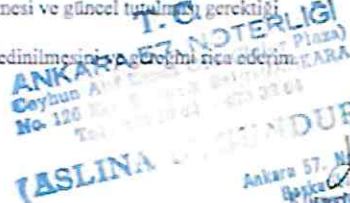

Bu çerçevede;

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 rica ederim.

ANKARA 7. NOTERLİĞİ
Çayhun Ahi Mahallesi (Plaza)
No: 128 Kav. 8. Kat. B.128
Tel: 312 28 04 471 38 04

(ASLINA GÖRÜNDÜR)
Ankara 57. Mahallesi
Beylikdüzü
M. BABUÇCU
Mevzuat Standartları Dairesi Başkanı

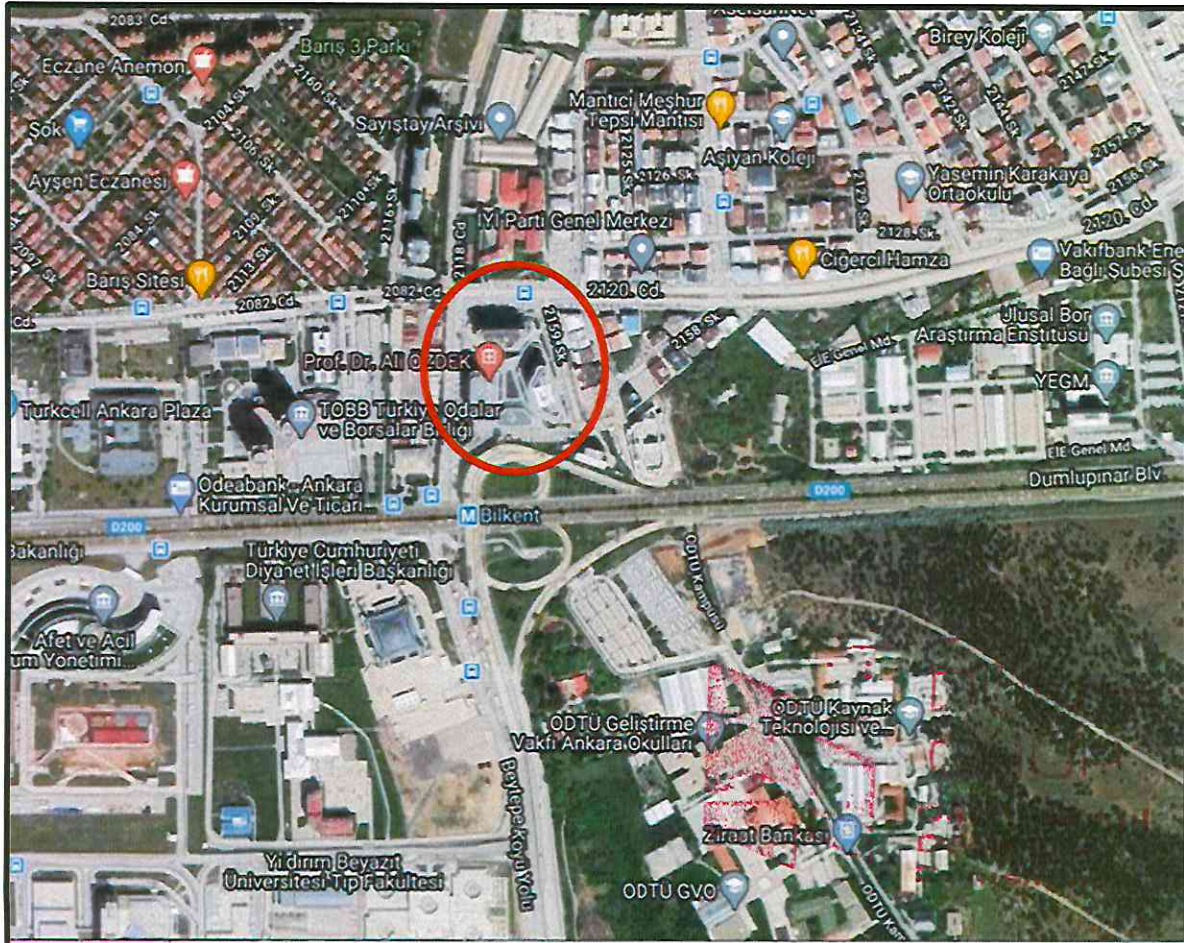
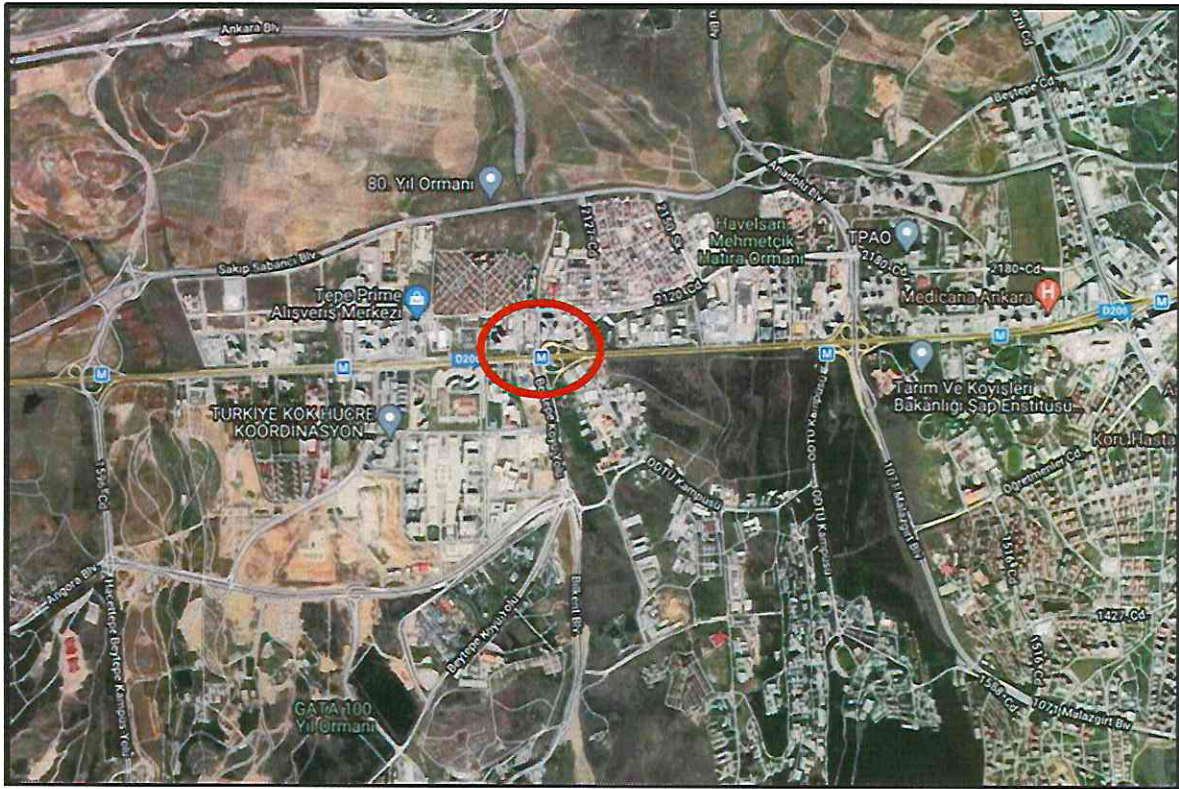
MERKEZ: Etiler/Beşiktaş Mah. No: 258/200 ANKARA Tel: (312) 242 80 80 Faks: (312) 242 80 80 Ayrıntılı bilgi için lütfen İZTANIRLIK TEŞVİKLİCİLERİ Harbiye Mah. Jandarma Cad. No: 15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 33 01 Faks: (212) 334 33 00 www.spk.gov.tr



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

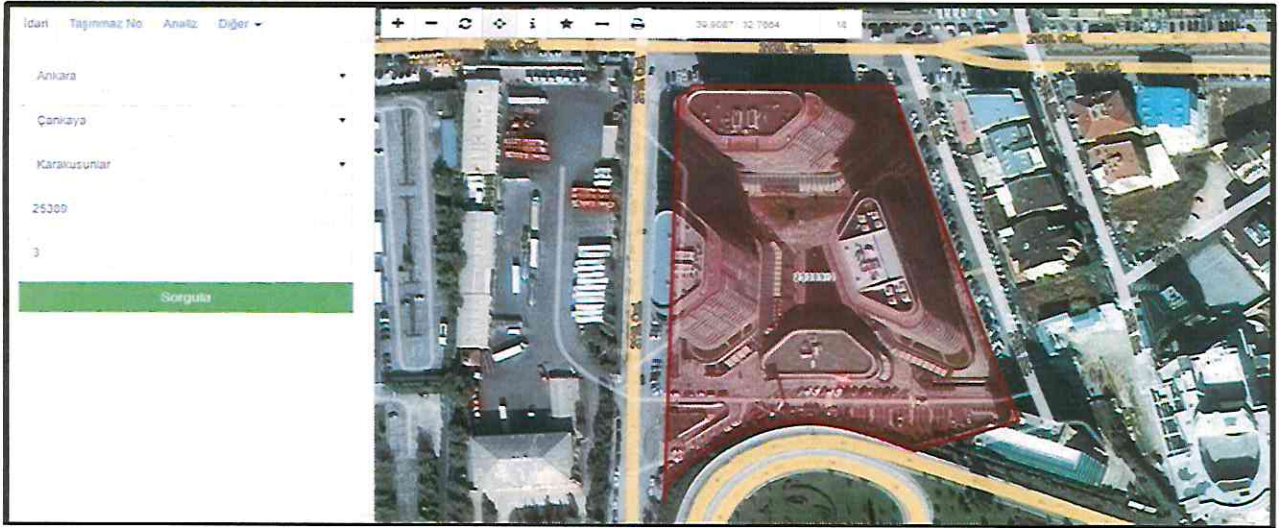
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

4 - BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI;



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



Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

Adres:

MUSTAFA KEMAL Mah. 2118 Cad. No:
4 B / 57 MERKEZ-MERKEZ /
ÇANKAYA / ANKARA
Bina Kodu: 32478985

Bu adrese ait adres kodu:

3398823611

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

5 - TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2020-09:47



Kayıd Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831201308871	20201007-1925-F00404	130887

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	25389/3
Taşınmaz Kimlik No:	90644730	AT Yüzölçüm(m2):	22435.00
il/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Büro
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAKUSUNLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/6./57
Cilt/Sayfa No:	270/32937	Arsa Pay/Payda:	26/22435
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İşyeri ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin

1 / 3

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-02-2018 09:21 - 9350	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-10-2015 15:57 - 67560	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
396635253	(SN:8103156) ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 20-09-2017 68773	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. LEHİNE 232,00M2 LİK ALANDA 23/09/2016 TARİHİNDEN BAŞLAMAK	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA	(SN:7922730) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ (TEİAŞ) VKN:8790304314	Çankaya - 04-10-2016 16:31 - 74544	-

2 / 3

ÜZERE YILLIĞI 1 TL DEN 99 YILLIĞINA KİRA ŞERHİ VARDIR)	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
---	--------------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) e-Nİ1Aj58A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

**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: dnyagrupgd@gmail.com

6 - İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;

İMAR PLANI :		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Parselasyon Plan No : 81010/1
		İMAR DURUMU BELGESİ			Çap No : 1590/A
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
25389	3		1	22435	AYNI ADA 24648 M ² MİKTARLI 1 NOLU PARSEL İKEN YOL ALANINDA KALAN 2213 M ² MİKTARLI 3 SAYILI PARSEL İMAR UYGULAMASI BÖNLÜKÜ OLUŞTURULUP 4 SAYILI PARSEL 2507/2013 TARİHİ 41734 YETKİYLE İLE BEDELSİZ OLARAK YOLA TERK EDİLMİŞTİR.
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi :	KROKİDE		İnşaat tarzı :	KROKİDE	
İnşaat Cephesi (En çok) :	YÖNETMELİK		Kat adedi(Bodrum hariç) :	KROKİDE	
Çatı Derinliği :	YÖNETMELİK		Saçak seviyesi (H max) :	KROKİDE	
Parsel ölçüleri 12/03/2014 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır.			EYRAK NO: KONTROL TARİHİ 009666 09 05 2014 ŞEHİR BAŞKANLIĞI 09 05 2014 Savaş GÜNGÖRÜ ŞEHİR BAŞKANLIĞI		
<p>PLAN NOTLARI:</p> <p>1. 25389 ADA 1 NOLU PARSELİN KULLANIM KANUNU KENTSEL SERVİS ALANI OLUP YAPILAMA KOŞULLARI İMSAL D: 2.00 VE İHAK: SERBESTTİR.</p> <p>2. TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI 25389 ADA 1 NOLU PARSELİN YOLA TERKİTEN 22009 M² TAPU SENET YÜZÖLÇÜMÜ OLAN 24648 M² ÜZÜNDEN HESAP EDİLMİŞTİR.</p> <p>3. BU PLANLA BELİRLENEN HÜSUSLADA 21910-1 NOLU PARSELASYON PLANI PLAN NOTLARI İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HUKUKİ GÜÇTEDİR.</p> <p>- MANA PLANLARINA YÖNELİK SİVİL İHAKLIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZİNİ GENEL DEĞERLEME DÖNÜMLERİNDE YAPILAN KİTİRELERİNE UYULACAKTIR.</p> <p>- 2504/2014 TARİH VE 875-644 SAYILI ŞEHİR PLANLAMA BÖLÜMÜ YAZISI NEDENİYLE DÜZENLENMİŞTİR.</p>					
HAZIRLAYAN 08/05/2014 İsmail BİNGÖL Teknik Ressam	İMAR DUR. BÜRO SOR. Ayşe FİTÖZ BOZKURT Mimar	ŞEHİR PL. BÖL. SOR. Yasemin YALÇIN Mimar			
<p>* İmar Yönetmeliği 81. maddesi Yapı İzni (Ruhsat) Başvurularında İmar Durumu onayları ile senelerinde onaylanmış olmalıdır. Bu süre içinde İmar planı değişmişse İmar durumunu gösteren zaptın güncellenmesi gerekir.</p> <p>* İnkasyonuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.</p>					

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: duniyagrpgd@gmail.com

Yapı Denetimi				
101. No	102. Adres	103. TC Kimlik No	104. Proje Adı / Kullanıcı Adı	105. Durum
101.01	101.02	101.03	101.04	101.05
102.01	102.02	102.03	102.04	102.05
103.01	103.02	103.03	103.04	103.05
104.01	104.02	104.03	104.04	104.05
105.01	105.02	105.03	105.04	105.05
106.01	106.02	106.03	106.04	106.05
107.01	107.02	107.03	107.04	107.05
108.01	108.02	108.03	108.04	108.05
109.01	109.02	109.03	109.04	109.05
110.01	110.02	110.03	110.04	110.05
111.01	111.02	111.03	111.04	111.05
112.01	112.02	112.03	112.04	112.05
113.01	113.02	113.03	113.04	113.05
114.01	114.02	114.03	114.04	114.05
115.01	115.02	115.03	115.04	115.05
116.01	116.02	116.03	116.04	116.05
117.01	117.02	117.03	117.04	117.05
118.01	118.02	118.03	118.04	118.05
119.01	119.02	119.03	119.04	119.05
120.01	120.02	120.03	120.04	120.05
121.01	121.02	121.03	121.04	121.05
122.01	122.02	122.03	122.04	122.05
123.01	123.02	123.03	123.04	123.05
124.01	124.02	124.03	124.04	124.05
125.01	125.02	125.03	125.04	125.05
126.01	126.02	126.03	126.04	126.05
127.01	127.02	127.03	127.04	127.05
128.01	128.02	128.03	128.04	128.05
129.01	129.02	129.03	129.04	129.05
130.01	130.02	130.03	130.04	130.05
131.01	131.02	131.03	131.04	131.05
132.01	132.02	132.03	132.04	132.05
133.01	133.02	133.03	133.04	133.05
134.01	134.02	134.03	134.04	134.05
135.01	135.02	135.03	135.04	135.05
136.01	136.02	136.03	136.04	136.05
137.01	137.02	137.03	137.04	137.05
138.01	138.02	138.03	138.04	138.05
139.01	139.02	139.03	139.04	139.05
140.01	140.02	140.03	140.04	140.05
141.01	141.02	141.03	141.04	141.05
142.01	142.02	142.03	142.04	142.05
143.01	143.02	143.03	143.04	143.05
144.01	144.02	144.03	144.04	144.05
145.01	145.02	145.03	145.04	145.05
146.01	146.02	146.03	146.04	146.05
147.01	147.02	147.03	147.04	147.05
148.01	148.02	148.03	148.04	148.05
149.01	149.02	149.03	149.04	149.05
150.01	150.02	150.03	150.04	150.05
151.01	151.02	151.03	151.04	151.05
152.01	152.02	152.03	152.04	152.05
153.01	153.02	153.03	153.04	153.05
154.01	154.02	154.03	154.04	154.05
155.01	155.02	155.03	155.04	155.05
156.01	156.02	156.03	156.04	156.05
157.01	157.02	157.03	157.04	157.05
158.01	158.02	158.03	158.04	158.05
159.01	159.02	159.03	159.04	159.05
160.01	160.02	160.03	160.04	160.05
161.01	161.02	161.03	161.04	161.05
162.01	162.02	162.03	162.04	162.05
163.01	163.02	163.03	163.04	163.05
164.01	164.02	164.03	164.04	164.05
165.01	165.02	165.03	165.04	165.05
166.01	166.02	166.03	166.04	166.05
167.01	167.02	167.03	167.04	167.05
168.01	168.02	168.03	168.04	168.05
169.01	169.02	169.03	169.04	169.05
170.01	170.02	170.03	170.04	170.05
171.01	171.02	171.03	171.04	171.05
172.01	172.02	172.03	172.04	172.05
173.01	173.02	173.03	173.04	173.05
174.01	174.02	174.03	174.04	174.05
175.01	175.02	175.03	175.04	175.05
176.01	176.02	176.03	176.04	176.05
177.01	177.02	177.03	177.04	177.05
178.01	178.02	178.03	178.04	178.05
179.01	179.02	179.03	179.04	179.05
180.01	180.02	180.03	180.04	180.05
181.01	181.02	181.03	181.04	181.05
182.01	182.02	182.03	182.04	182.05
183.01	183.02	183.03	183.04	183.05
184.01	184.02	184.03	184.04	184.05
185.01	185.02	185.03	185.04	185.05
186.01	186.02	186.03	186.04	186.05
187.01	187.02	187.03	187.04	187.05
188.01	188.02	188.03	188.04	188.05
189.01	189.02	189.03	189.04	189.05
190.01	190.02	190.03	190.04	190.05
191.01	191.02	191.03	191.04	191.05
192.01	192.02	192.03	192.04	192.05
193.01	193.02	193.03	193.04	193.05
194.01	194.02	194.03	194.04	194.05
195.01	195.02	195.03	195.04	195.05
196.01	196.02	196.03	196.04	196.05
197.01	197.02	197.03	197.04	197.05
198.01	198.02	198.03	198.04	198.05
199.01	199.02	199.03	199.04	199.05
200.01	200.02	200.03	200.04	200.05



Yapı Denetimi					
101 Adres Bilgisi	102 Y.İ. Adres No	103 Yaza Adresi	104 Adres	105 İnce	
<p>Yapı Denetimi</p> <p>101 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>102 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>103 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>104 Adres: BULUT YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>105 İnce: İZİN</p>					
<p>Yapı Denetim Kuruluşu</p> <p>106 Kuruluş Adı: BULUT YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>107 Kuruluş Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>108 Kuruluş No: 1307/00000000</p> <p>109 Kuruluş No: 1307/00000000</p> <p>110 Adres: BULUT YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>111 İnce: İZİN</p>					
<p>Mimari Proje Müellifi</p> <p>112 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>113 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>114 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>115 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>116 İnce: İZİN</p>					
<p>Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri</p> <p>117 EKB No: 1307/00000000</p> <p>118 EKB Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>119 EKB No: 1307/00000000</p> <p>120 EKB Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>121 EKB No: 1307/00000000</p> <p>122 EKB Adres: KATILIM VE İZİN</p>					
<p>Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)</p> <p>123 YB Adresi: KATILIM VE İZİN</p> <p>124 YB Adresi: KATILIM VE İZİN</p> <p>125 YB Adresi: KATILIM VE İZİN</p>					
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının</p> <p>126 Harç No: 1307/00000000</p> <p>127 Harç Tarihi: 28.12.2017</p> <p>128 Harç No: 1307/00000000</p>					
<p>130. Diğer Hususlar</p> <p>131 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>132 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>133 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>134 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>135 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>136 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>137 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>138 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>139 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>140 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>141 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>142 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>143 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>144 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>145 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>146 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>147 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>148 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>149 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>150 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>151 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>152 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>153 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>154 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>155 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>156 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>157 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>158 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>159 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>160 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>161 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>162 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>163 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>164 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>165 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>166 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>167 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>168 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>169 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>170 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>171 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>172 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>173 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>174 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>175 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>176 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>177 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>178 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>179 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>180 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>181 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>182 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>183 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>184 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>185 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>186 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>187 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>188 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>189 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>190 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>191 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>192 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>193 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>194 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>195 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>196 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>197 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>198 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>199 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p> <p>200 Diğer Hususlar: KATILIM VE İZİN</p>					
<p>Yapı kullanma izni, 20... gün süreyle geçerlidir. Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Rütbesi ile süresi içinde yapılan denetimler, NİSMLER KULLANMA İZİNİ verilen taşınmaz bölümler de dahil, yapının tüm bölümlerini içine almış, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Rütbesi ve eklerine, bimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Rütbesi dairesinde hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağık bakımından sakınca görülmeyen taşınmaz bölümlerinin imzalanması, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibine ve diğer sorumlularına, Kanuna, Rütbesi ve eklerine aykırı hareket edebilecek sorumlulardan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtulmamaktadır.</p>					
<p>Bina Mahallini Tesdik Eden Teknik Görevliler</p> <p>101 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>102 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>103 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>104 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>105 İnce: İZİN</p>					
<p>101 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>102 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>103 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>104 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>105 İnce: İZİN</p>		<p>106 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>107 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>108 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>109 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>110 İnce: İZİN</p>		<p>111 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>112 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>113 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>114 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>115 İnce: İZİN</p>	
<p>106 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>107 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>108 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>109 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>110 İnce: İZİN</p>		<p>111 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>112 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>113 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>114 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>115 İnce: İZİN</p>		<p>116 Adres Bilgisi: KATILIM VE İZİN</p> <p>117 Y.İ. Adres No: 1307/00000000</p> <p>118 Yaza Adresi: İZİN</p> <p>119 Adres: KATILIM VE İZİN</p> <p>120 İnce: İZİN</p>	




DÜNYA GRUP
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

TAPU

İl		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi		ÇANKAYA				TAPU SENEDİ	
Mahallesi		KARAKUSUNLAR					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
	25389	1	19 Katlı Betonarme A Blok , 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis ve İyeni ve Arsa		22.435.00 m ²		
Sınır	Planındadır					Zemin Sistem No 9044730	
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0,00		Bani		2622435		8-	6
						Bağımsız Bir. No.	57
Edinme Sebebi		Kİ dan KM ile Geçerli ve Çim Değişikliği İşleminde YÖN PLANI Yönetim Planı 09/10/2015					
Sahibi		İLİTİ NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldir		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		9350	270	32937		05-03-2018	Cilt No.
Sahife No.		Sözleşme Mühürü Sahip BAŞKELİ Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT: *Eski ve yeni arsa tahsis ve satış işlemlerinde, her iki tarafın da imzası ve noter tasdikli tapu harç makbuzatının, **Ticaret Sicil Kurumundan gelen satış sözleşmesi ve Tapu Sicil Makbuzatının alınması				Tarih	

D.M.O. Başarı İçin.

Dünya Gayrimenkul Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş. olarak faaliyet göstermektedir.

199



**DÜNYA
GRUP**

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

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: duniyagrupgd@gmail.com

MİMARİ PROJE KAPAK

01.01.2016 tarihine
kadar Ruhsat alınması
halinde geçerlidir.

01.01.2017 Tarihindeki
Tapu ve diğer belgelerin
Görevi aynadır.

Bu dosya kapsamında BEYAZ KREM RENGİ
(Bütün tonları) ANKARA TAŞ SİMON RENGİ
(Bütün tonları) ve TOPRAK RENGİ (Gri ve tonları)
kullanılmaktadır. Bu konuda yasal ve teknik ve
ruhsatın en fazla 30 gün süreyle kullanılabilir.

İSİ YALITIM ÇERÇİVE HAYATLANDIRMA
VE AKADİK PROJELERİ
ORTAKLIĞINDA
YAPILAN RUHSAT VERİLEMEZ

DEĞERLEME YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

PARSEL	TAPU			
	YERİME	CLT	SAHİPE	TARİH
25388	3			
MALKİ		LÖLİ EVRAKLAR		
ALİ OSMAN ÖZDÖKÜK VE ORTAKLARI		ANK. SO. NOTER G. 1.06.2015 ÜSTÜ BEYANI / 09252 no.lu ÇANKAYA TAPU MÜD. 29 / G.S. / 2015 TAPU TESCİL BELGESİ PROJE 246 2015 YOL NOTU TUTANAĞI KESİM 13.05.2015 İMAR DURUMU		
TAPU TESCİL DURUMU		ANL. 2. NOT. 10.6.2015 / 526 ve 664		
ARAZİ DURUMU				
ARAZİ KONTROL EDEN		CSKH 2015 YANGIN TAHLİYE PROJESİ		
MÜKTESEPLER		LÖLİ KURUMLAR		
TASDİK EDİLDİ		TASDİK TARİHİ		
PROJE TETKİK EDEN		İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		
MURYA ÇETİN		15		

Çevre düzenleme projesi onaylanmadan
yapı ruhsatı verilmaz.
Çevre düzenlemesine göre çevre tarzını
yapılaşmadan önce ruhsat verilmaz.

Kaba inşaat safhasında
ya da yapılmış inşaat yapılaşmadan
yapı ruhsatı verilmaz.

Bu planın yapı ruhsatı için
açık ve ilgili ruhsat verecek
kurumlarınca uygun görüldüğü
halde geçerlidir.

BACILAR ESO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
ONAYLANCIK DOĞALGAZ PROJELERİNE
ÖNE DÖZÜLMEKTEDİR.

Mimar Ali Osman Özök, tarafından hazırlanan bu projeye
etkinde İmar Kanunu ve Tapu İmar yönetmeliği hükümlerine
terafinden uygun olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin
yapılan tarzlarda kullanılabilir uyumlaştırılan düzenlemek, İmar
sahibinin yetkili onaylamak ve açılışına ve İmar belgesinin
doğru şekilde onayına göre onay yapılmış olup, günün itibarıyla
ve ilgili mevzuatına uygun şekilde uyumlaştırılan için
herhangi bir zarar çıkarmamak üzere İmar müdürlüğüne
onaylanmıştır. Bu belge ile ilgili işlemler
gerekli olduğu takdirde etkilidir.

Murya Çetin
Mimar

Proje Onay Tarihi
09.06.2015

Çankaya Belediyesi
İmar Müdürlüğü
Mimar Ali Osman Özök
Mimar ve Mimarlar Odası
Üyesi

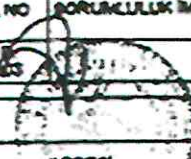
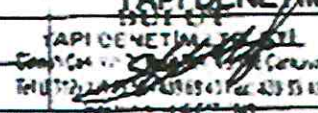
DÜNYA
GRUP

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

MİMARİ PROJE

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

MİMARİ PROJE						
KRİM MİMARLIK ARCHITECTURAL DESIGN						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI, SOYADI	BİÇİM YERİ	OCA SİCİL	BEL. SİCİL	BEL. KARTI	V.D. SİCİL NO	SORUMLULUK İMZASI
A. OSMAN ÖZTÜRK		17988			MEH. V. B. 0010063/03	
YAPI SAHİBİNİN						
ADI, SOYADI	VERGİ DAİRESİ	V.D. SİCİL NO	ADRESİ			
BM MÜHENDİSLİK VE İNŞAAT A.Ş.			MUSTAFA KEMAL PAFTA 2. ETAP SOKAK NO:3 06510 SOĞUTÖZÜ ANKARA			
T.M.M.O.B. VİZESİ			YAPI DENETİM ONAYI			
MİMARLAR ODASI	İNŞ. MÜH. ODASI	YAPI DENETİM KURULU	MÜHÜR			
						
TESCİL	MİMARİ NİTELİĞİ	PUL, İMZA				
T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ						
YAPININ YERİ		BİNA YÜKSEKLİĞİ KAT ADEDİ-CİNSİ		İNCELENEN BELGELEŞTİRME TARİHİ VE NO		
İLÇE	ÇANKAYA	YÜKSEKLİK		İNŞAAT YERİ		
MAHALLE	MUSTAFA KEMAL	BOYUN KAT		YOL NO/VU		
SOKAK		ZEMİN KAT		İSİM NO		
PAFTA		NORMAL KAT		TRAFİK BELGESİ		
ADA	25588	YAL. SİSTEM	BAK	İST. RÖLÖVE		
PARSEL	3			İNŞAAT		
YAPIM TARİHİ		İKL. ANAİM AMACI				
		TARİH				

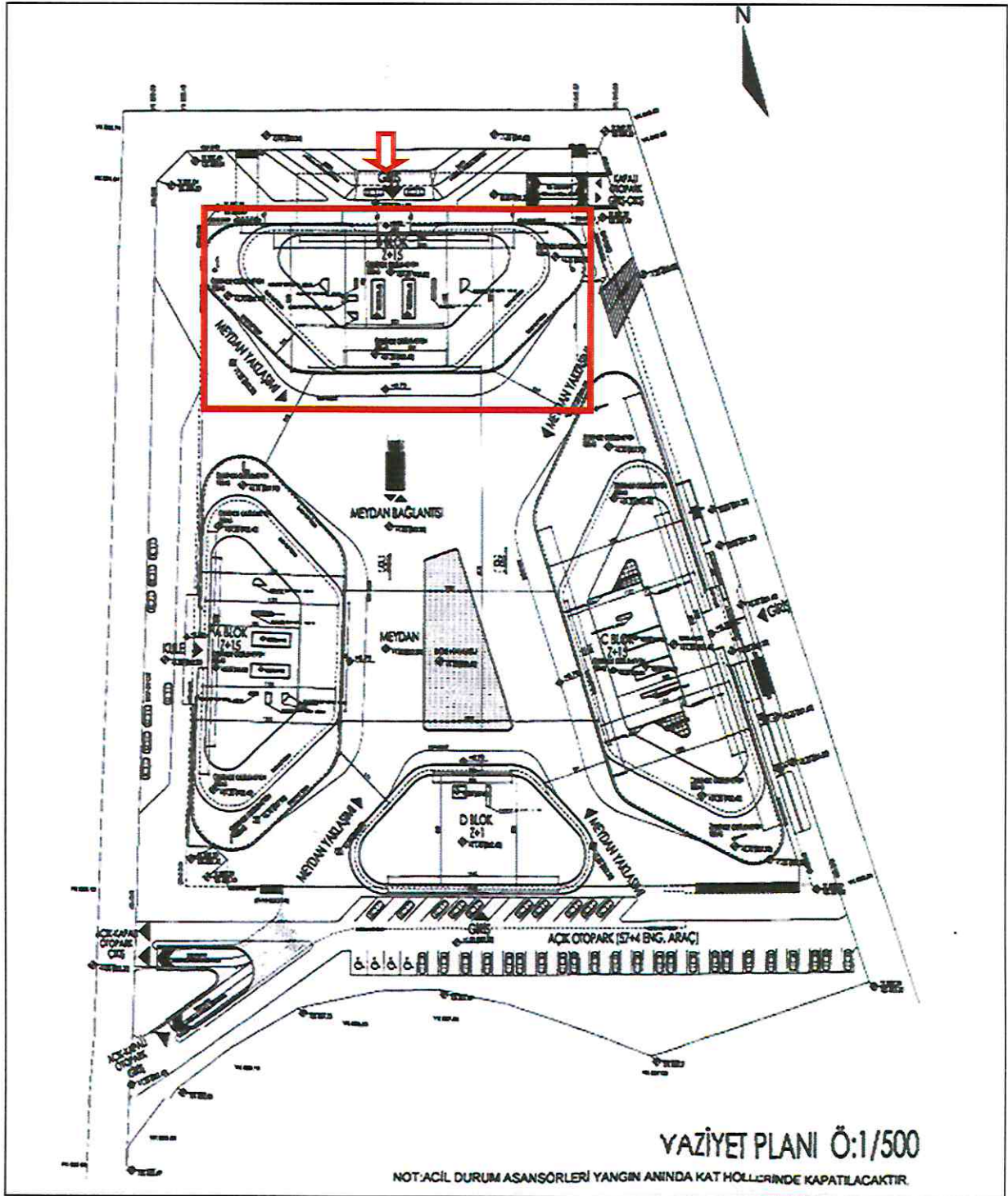


**DÜNYA
GRUP**

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

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

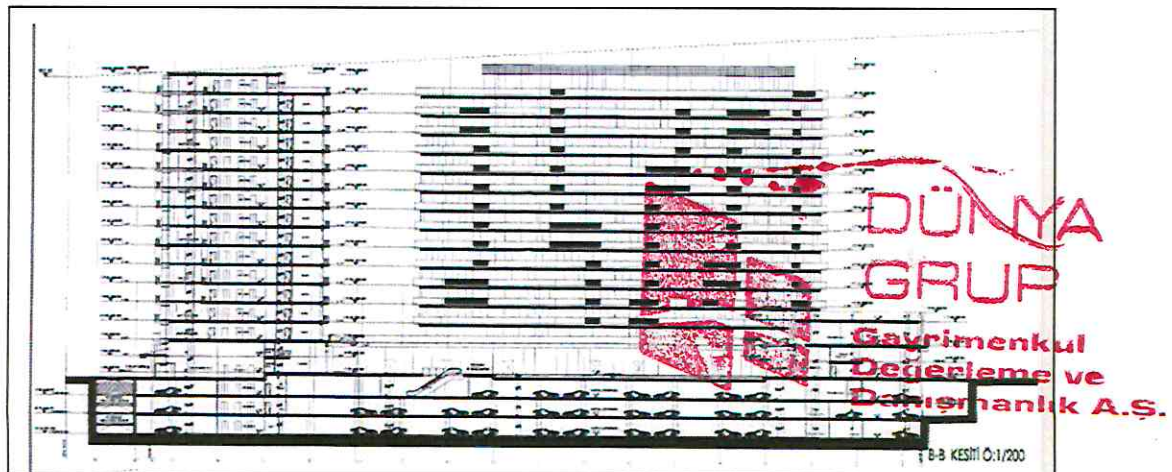
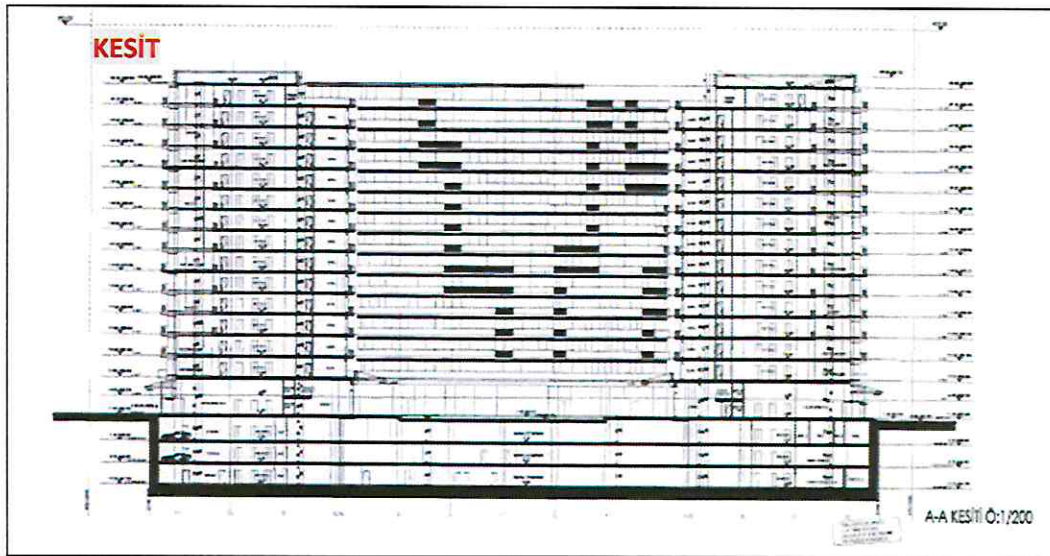
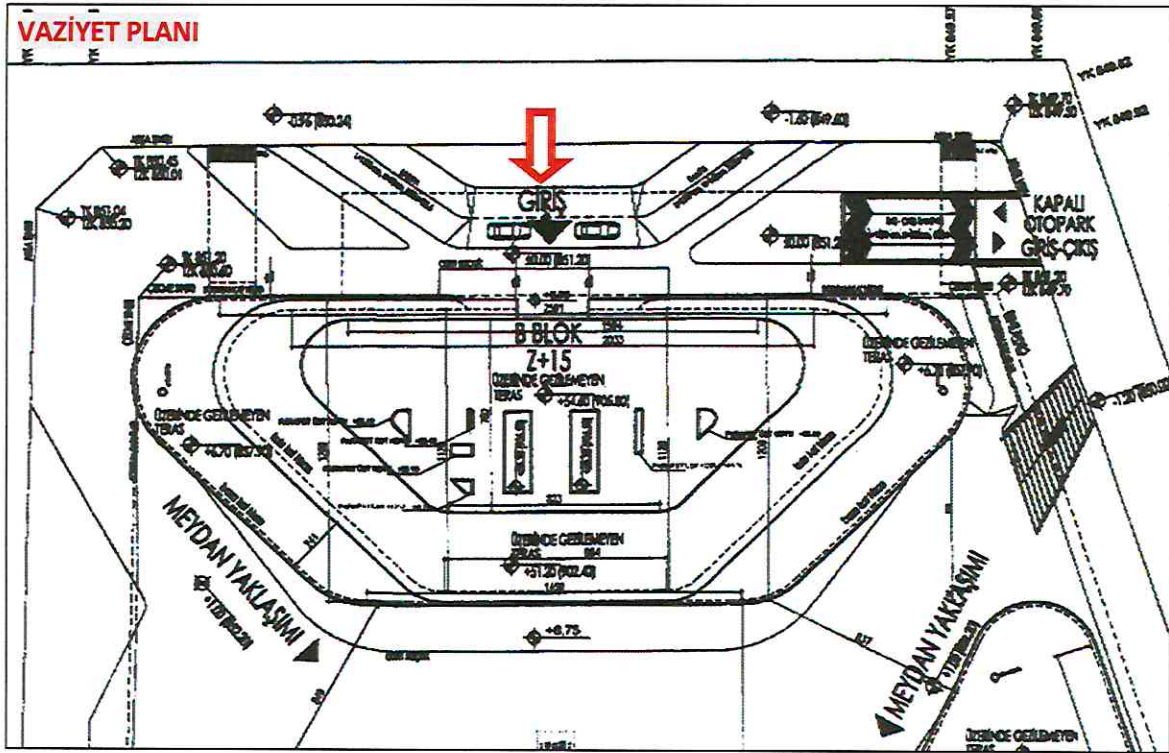


**DÜNYA
GRUP**

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

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: dnyagrupgd@gmail.com

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

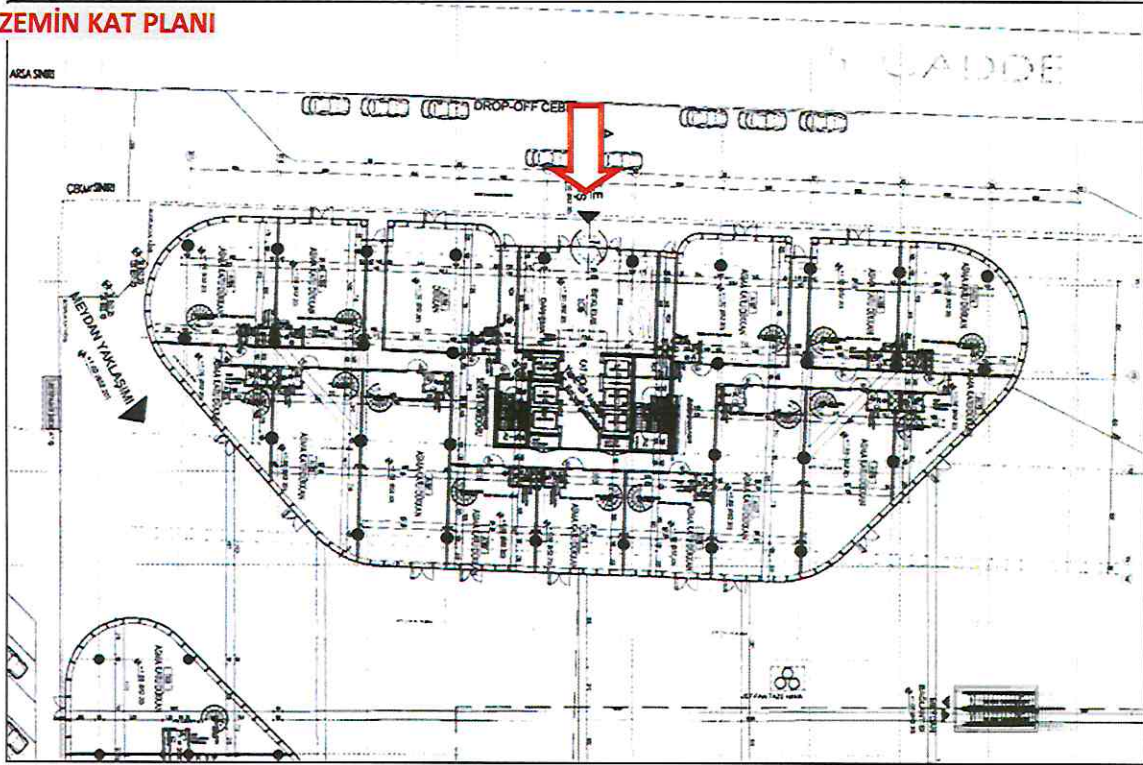
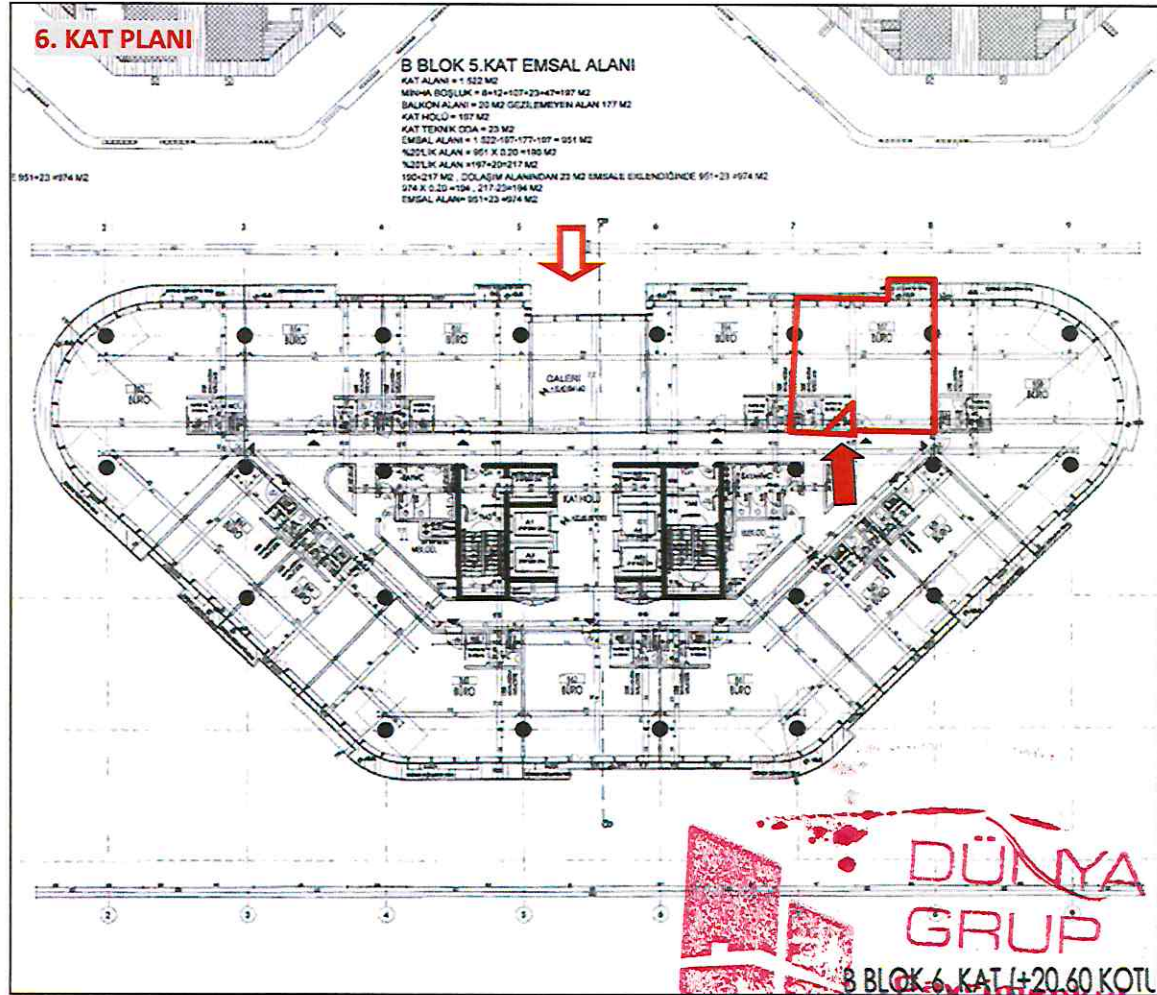
25389 ADA 3 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ						
BLOK	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ	NİTELİĞİ	EKLENTİ	ARSA PAYI	
A BLOK	2.KAT	A01	BÜRO		48	/22435
A BLOK	2.KAT	A02	BÜRO		20	/22435
A BLOK	2.KAT	A03	BÜRO		19	/22435
A BLOK	2.KAT	A04	BÜRO		36	/22435
A BLOK	2.KAT	A05	BÜRO		25	/22435
A BLOK	2.KAT	A06	BÜRO		36	/22435
A BLOK	2.KAT	A07	BÜRO		19	/22435
A BLOK	2.KAT	A08	BÜRO		20	/22435
A BLOK	2.KAT	A09	BÜRO		48	/22435
A BLOK	2.KAT	A10	BÜRO		25	/22435
A BLOK	2.KAT	A11	BÜRO		27	/22435
A BLOK	2.KAT	A12	BÜRO		27	/22435

B BLOK	5.KAT	B49	BÜRO			
B BLOK	5.KAT	B50	BÜRO			
B BLOK	5.KAT	B51	BÜRO			
B BLOK	5.KAT	B52	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B53	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B54	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B55	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B56	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B57	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B58	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B59	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B60	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B61	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B62	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B63	BÜRO			
B BLOK	6.KAT	B64	BÜRO			

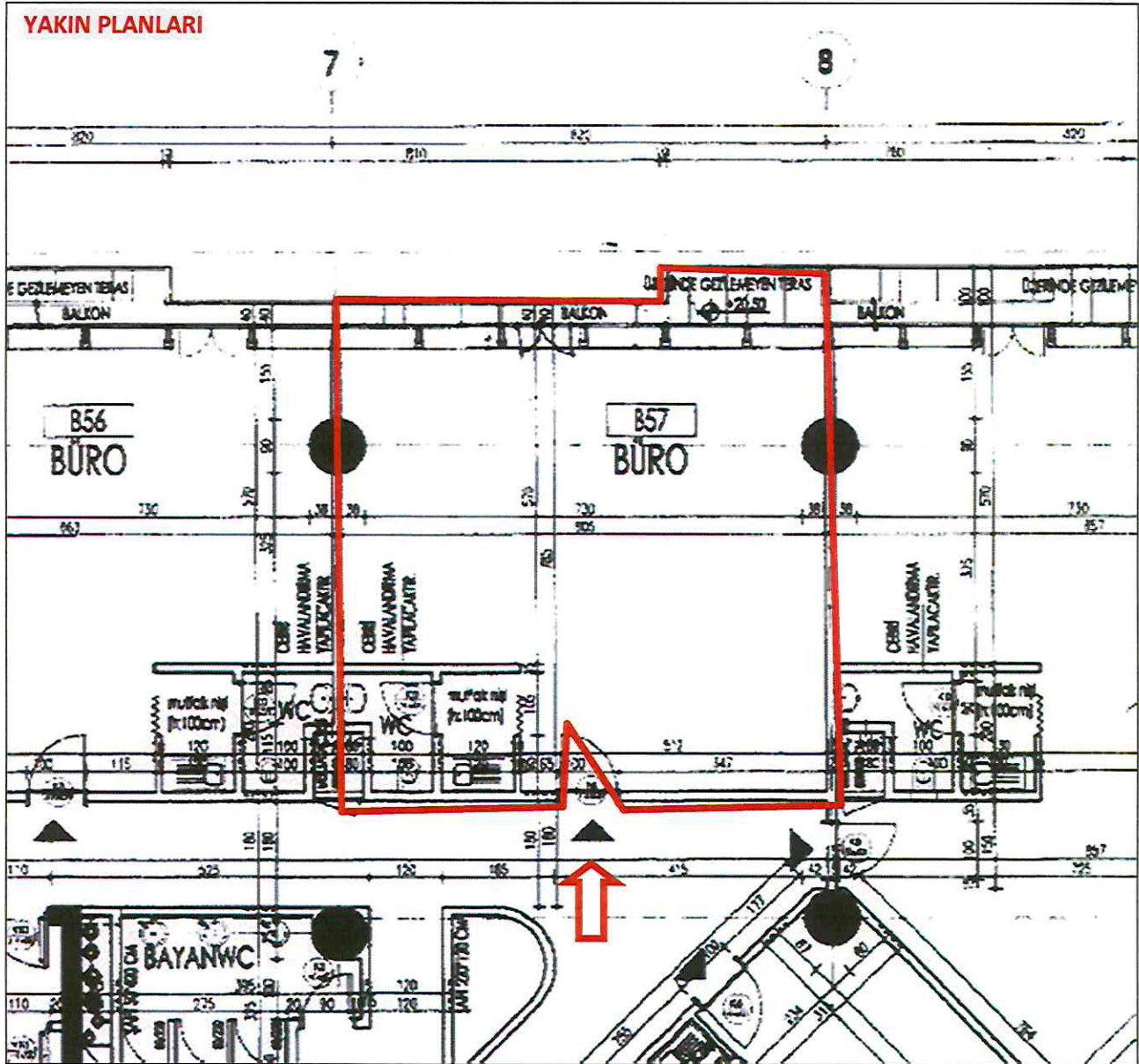


DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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**6. 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



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

EMLAK BEYAN DEĞERİT.C.
ÇANKAYA BELEDİYESİ

Sayfa : 1 / 1

Sayın : ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SAN.VE TİC.A.Ş. MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ, 2159.SOKAK, Blok: --, Kapı:6, Dizi:8, ÇANKAYA, ANKARA, P.Kodu:- Vergi Dairesi HİTTT Vergi No 3320446498 Doküm tarihi itibarıyla hesap elektronik eşya'daki gibidir.	Muhatap No	6446056
	Servis	Tümü
	B.Birim No	Tümü
	Beyan No	Tümü
	Düzenleyen	SULTAN DURDU
	Doküm Tarihi	07/10/2020 16:02

EMLAK VERGİSİ

Gelir Adı	Beyan No	Yıl	Dönem	Vade Tarihi	Thk Türü	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Boş Tutarı
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Taşınmaz No : 794109 PAP:129-B-06-D-3-A/25389/3								
BİNA VERGİSİ	11621980/1	2020	2	30.11.2020 (	N	794,00	0,00	794,00
TAŞ.KÜL.VAR.PAYI	11621980/1	2020	2	30.11.2020 (	N	79,40	0,00	79,40
BİNA VERGİSİ	11621980/1	2020	1	01.06.2020 (	N	794,00	0,00	794,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11621980/1	2020	1	01.06.2020 (	N	79,40	0,00	79,40
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Toplam						1.746,80	0,00	1.746,80
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Taşınmaz No : 550904 PAP:129-B-06-D-3-A/28400/3								
BİNA VERGİSİ	11622926/1	2020	2	30.11.2020 (	N	762,00	0,00	762,00
TAŞ.KÜL.VAR.PAYI	11622926/1	2020	2	30.11.2020 (	N	76,20	0,00	76,20
BİNA VERGİSİ	11622926/1	2020	1	01.06.2020 (	N	762,00	0,00	762,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11622926/1	2020	1	01.06.2020 (	N	76,20	0,00	76,20
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Toplam						1.676,40	0,00	1.676,40
EMLAK VERGİSİ Beyan Sayısı						2,00		
EMLAK VERGİSİ Toplamı						3.423,20	0,00	3.423,20

ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ

Gelir Adı	Beyan No	Yıl	Dönem	Vade Tarihi	Thk Türü	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Boş Tutarı
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Taşınmaz No : 794109 PAP:129-B-06-D-3-A/25389/3								
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	11621996/1	2020	2	30.11.2020 (	N	62,50	0,00	62,50
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	11621996/1	2020	1	01.06.2020 (	N	62,50	0,00	62,50
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Toplam						125,00	0,00	125,00
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Taşınmaz No : 550904 PAP:129-B-06-D-3-A/28400/3								
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	9275672/1	2020	2	30.11.2020 (	N	175,00	0,00	175,00
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	9275672/1	2020	1	01.06.2020 (	N	175,00	0,00	175,00
MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Toplam						350,00	0,00	350,00
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ Beyan Sayısı						2,00		
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ Toplamı						475,00	0,00	475,00
Toplam						3.898,20	0,00	3.898,20
Geçirile Zammı						133,22		
Genel Toplam						4.031,42	0,00	4.031,42

*** Not : Geçirile zammı ödeme gününde yerden hesaplanacaktır.***

Ödemeleriniz aşağıda belirtilen ödeme araçlarını kullanarak gerçekleştirebilirsiniz.
 BANKA : TR 70 0001 5001 5000 7295 2747 86 VAKIFBANK TUNALI HİLMİ ŞUBESİ
 Tüm HALKBANKASI ve DENİZBANK Şubeleri
<http://ebelodive.cankaya.bel.tr> Telefon : 0(312) 458 89 00

**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

7 - FOTOĞRAFLAR;



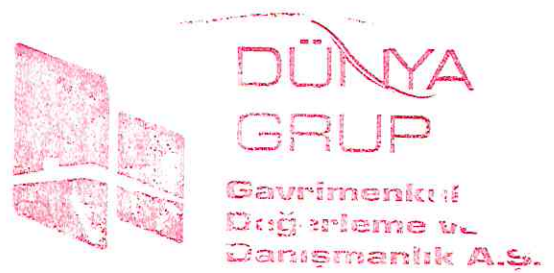
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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: duniyagrupgd@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: duniyagrpgd@gmail.com