



## DEĞERLEME RAPORU

### ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – ÇANKAYA – MUSTAFA KEMAL

(28400 ada 3 parsel )  
"ÇATI ARALIKLI KONUT"

2020-SPK-0029



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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Talep tarihi</b>	06.10.2020
<b>Değerleme Süresi</b>	5Gün
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam
<b>Raporun Konusu</b>	Aşağıda adresi ve tapu bilgileri belirtilen, tapu kayıtlarında "Çatı Aralıklı Mesken" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti.
<b>Rapor Tarihi</b>	14.10.2020

**Değerleme Konusu Gayrimenkullerin**

<b>Adresi</b>	MUSTAFA KEMAL Mah. 2159 Cad. DURU Apt. No: 6 / 8 MERKEZ-MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 803,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 28400 Ada 3 Parsel no'lu "Çatı Aralıklı Mesken" nitelikli gayrimenkuldür.
<b>Sahibi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	Ofis
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	28400 ada 3 parsel: 803,00 m <sup>2</sup>
<b>Tapu İncelemesi</b>	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax:4 kat(12,50 m), Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m yapılaşma şartlarına haizdir.
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin ofis en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

**Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)**

	<b>Konu Taşınmazın Değeri</b>
<b>Emsal Karşılaştırma</b>	KDV Hariç; 1.450.000,00.-TL (Bir Milyon Dört Yüz Elli Bin.-TL)
<b>Nihai Sonuç</b>	KDV Hariç; 1.450.000,00.-TL (Bir Milyon Dört Yüz Elli Bin.-TL)

**Raporu Hazırlayanlar**

<b>Değerleme Uzmanı</b>	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404203)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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: duniyagrupgd@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 Teski Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınip - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup - Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	12

**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

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 VERİLER13	
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.....	35
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 .....	37
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	37
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	37
V. ANALİZ SONUçLARININ DEğERLENDİRİLMESİ.....	37
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	37

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEğERLEME DANIşMANLIK A.ř.

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



V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri.....	37
V.3. Yasal Gerekerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
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....	38
VI. SONUÇ.....	39
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
VI.2. Nihai Değer Takdiri.....	39
VII.RAPOR EKLERİ : .....	40



**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

**I.RAPOR BİLGİLERİ****I.2. RAPORUN TARİHİ:**14.10.2020**I.3 RAPOR NUMARASI:**2020/SPK/0029**I.4. RAPORUN TÜRÜ**

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 803,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 28400Ada 3 Parsel no'lu "ÇATI ARALI MESKEN" 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**

- 06/10/2020tarih, - sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 06/10/2020tarih, 59 sayı nolu teklif yazımız.
- 06/10/2020tarihli 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: duniyagrupgd@gmail.com



## II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 72-73
<b>FAKS NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 74
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.dunya-grup.com.tr">http://www.dunya-grup.com.tr</a>
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 09 Mayıs 2007
<b>SERMAYESİ</b>	: 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

<b>MÜŞTERİ NO</b>	:-
<b>ÜNVANI</b>	:ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Mustafa Kemal Mahallesi 2159 Sokak No:6/806530 Çankaya / ANKARA
<b>İRTİBAT BİLGİLERİ</b>	:-
<b>Telefon</b>	:(0312) 219 80 95
<b>Faks</b>	: +90 312 219 80 93
<b>Web</b>	: <a href="https://elitenaturel.com/">https://elitenaturel.com/</a>
<b>KURULUŞ YILI</b>	:-
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	:- TL
<b>KAYITLI SERMAYESİ</b>	:- TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	:-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % .....
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN</b>	:
<b>BAZI GAYRİMENKULLER</b>	:

## II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.firmasının talebi üzerine Ankaraİli, Çankayaİlçesi, Mustafa Kemal 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 sahibidirlir 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 geliştirilmesine bağlıdır. Değerleme veya bu değerlendirme tasarımlarının kullanımıyla doğrudan ilgili sonuçları 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: duniyagrupgd@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

Değerlerine konu taşınmaz; Ankara İl, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2159 Cad. DURU Apt. No. 6 / 8 MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Bilkent kavşağı mevkiinde sağa 2118. Cadde yönüne dönülür. 2118. Cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra sağa 2120 Cadde yönüne dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde 170 m ilerledikten sonra sağa 2159. Cadde yönüne dönülür. Cadde üzerinde 75 m ilerledikten ekspertize konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kol üzerinde 28400 ada 3 parselde yer almaktadır.

Taşınmaz 39.9095 - 32.7656 ortalama koordinatlarında konumudur.



#### 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







**III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER**

**SAHİBİ** : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
**İLİ-İLÇESİ** : Ankara - Çankaya  
**MAH./KÖY** : Mustafa Kemal Mahallesi  
**MEVKİİ** : ---  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 28400  
**PARSEL NO** : 3  
**ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ** : Apartman-Beton  
**HİSSESİ** : 1/1  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 803,00m<sup>2</sup>  
**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ** : Çatı Aralı Mesken  
**BLOK/KAT/GİRİŞ/BBNO:** /3//8  
**ARSA PAY/PAYDA** : 506/3212  
**YEVMIYE NO** : 12205  
**CİLT NO** : 10  
**SAHİFE NO** : 941  
**TAPU TARİHİ** : 25.10.2017

**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;**

Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (11.07.2007 – 12205 )

Yönetim Planı: 24/07/2006 ( 24.07.2006-11823 )

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

Taşınmazla ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 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 1, yol kotu üstü 4 ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı, 2.045 m<sup>2</sup> alanlı, 8 adet konut ibaret B.A.K. yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Konut" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax:4 kat(12,50 m) Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m yapılaşma şartlarına haizdir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

**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

### **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 25.10.2017 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 Taşkil 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 Resmî Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Yönetmeliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföyüne alacak taşınmazlar ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şartı 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

## **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



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 Gök-Den 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 yapılmamıştır.

## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2159 Cad. Duru Apt. No: 6 / 8 Merkez-Merkez / Çankaya / Ankaraposta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Bilkent kavşağı mevkiinde sağa 2118. Cadde yönüne dönülür. 2118. Cadde üzerinde 260 m ilerledikten sonra sağa 2120 Cadde yönüne dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde 170 m ilerledikten sonra sağa 2159. Cadde yönüne dönülür. Cadde üzerinde 75 m ilerledikten ekspertize konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kol üzerinde 28499 nolu parselde yer almaktadır.

**Ankara;** Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık şehri olup, coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunmakta ve Ege Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimler hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü en büyük şehri olarak değerlendirilmektedir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeriyle çevrilidir.

## 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





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. Evvelden 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 Ağaçoören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.Halihazırda 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 vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası 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 -

## 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: dnyagrpgd@gmail.com



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. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi'nin 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 halihazırda 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 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 838 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

## 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



**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) ile 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 7 Ocak 2016'da görmüştür.

Ankara iklimi													[gizle]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16.6	20.4	27.8	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	19.8	12.9	6.6	17.8
Ortalama sıcaklık (°C)	0.4	1.9	6.0	11.3	16.1	20.1	23.6	23.4	18.8	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	3.8	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<sup>[60]</sup>

**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 hızda 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) birbuçuk 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]

## 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: dunyagrpgd@gmail.com



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				
Yıl	Toplam	Şehir	Fark	Şehir - Kırsal
1927 <sup>[11]</sup>	404.531	2	%24	60.000
1935 <sup>[12]</sup>	534.025	2	%32	152.005
1940 <sup>[13]</sup>	602.065	2	%13	106.410
1945 <sup>[14]</sup>	695.526	2	%15	276.491
1950 <sup>[15]</sup>	819.693	2	%18	348.597
1955 <sup>[16]</sup>	1.120.064	2	%37	351.384
1960 <sup>[17]</sup>	1.321.380	2	%18	783.361
1965 <sup>[18]</sup>	1.644.302	2	%24	1.000.701
1970 <sup>[19]</sup>	2.041.658	2	%24	1.467.304
1975 <sup>[20]</sup>	2.585.293	2	%27	1.907.090
1980 <sup>[21]</sup>	2.854.689	2	%10	2.236.007
1985 <sup>[22]</sup>	3.306.327	2	%16	2.737.209
1990 <sup>[23]</sup>	3.236.026	2	%2	2.836.719
2000 <sup>[24]</sup>	4.007.690	2	%24	3.540.522
2007 <sup>[25]</sup>	4.466.756	2	%11	4.140.000
2008 <sup>[26]</sup>	4.548.938	2	%2	4.306.688
2009 <sup>[27]</sup>	4.650.802	2	%2	4.513.021
2010 <sup>[28]</sup>	4.771.716	2	%3	4.641.205
2011 <sup>[29]</sup>	4.890.893	2	%2	4.792.110
2012 <sup>[30]</sup>	4.965.642	2	%2	4.842.139
2013 <sup>[31]</sup>	5.045.083	2	%2	5.000
2014 <sup>[32]</sup>	5.150.072	2	%2	5.100
2015 <sup>[33]</sup>	5.270.575	2	%2	5.100
2016 <sup>[34]</sup>	5.346.618	2	%1	5.100
2017 <sup>[35]</sup>	5.445.026	2	%2	5.100
2018 <sup>[36]</sup>	5.593.995	2	%1	5.100

2019 yılı sonunda Ankara il ve ilçelerinin yerleşim alanı ve nüfusla ilgili sayısal bilgiler							
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah. Say.	Alanı km <sup>2</sup> [14]	Yoğunluk
Ağaç	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	98
Altındağ	370.824	389.519	18.696	5,27	29	123	3.167
Ayaz	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.644	30.286	-3.358	-10,00	55	1.851	16
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	78	1.697	28
Cankaya	15.148	9.826	-5.322	-35,14	48	782	12
Çankaya	929.890	944.008	14.118	2,50	124	483	1.058
Çankırı	89.846	90.784	938	1,05	84	1.195	76
Etimesgut	45.349	45.557	208	0,46	30	647	70
Etimesgut	570.727	587.052	16.325	2,86	36	273	2.150
Evren	3.696	3.097	-599	-16,12	13	322	14
Gölpazarı	134.376	136.844	2.468	1,84	54	1.364	102
Güdül	19.074	6.892	-12.182	-63,87	31	540	16
Haymana	45.933	30.930	-15.003	-32,66	78	2.184	14
Kahramankazan	83.522	94.936	11.414	13,67	46	547	100
Kalecik	13.480	13.234	-246	-1,83	57	1.110	17
Keçiören	989.707	999.161	9.454	0,96	51	159	5.947
Kızılcahamam	32.647	28.360	-4.287	-13,13	108	1.023	17
Mamak	647.252	665.978	18.726	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	28.991	27.579	-1.412	-4,87	84	2079	13
Piçince	122.287	126.075	3.788	3,10	95	3.618	35
Pursaklar	143.655	150.488	6.833	4,76	71	109	204
Sincan	510.893	535.837	24.944	4,88	38	970	609
Sereflihisar	34.292	33.821	-471	-1,37	64	2.155	16
Yenimahalle	662.500	687.093	24.593	3,71	57	219	3.137
ANKARA	5.583.986	5.839.076	255.090	4,55	1426	26.632	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: dnyagrpgd@gmail.com



Yıl	Çankaya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	944.608	452.728	491.880
2018	920.690	442.513	478.177
2017	921.998	442.602	479.396
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.636	446.575	476.061
2014	913.716	443.007	470.709
2013	914.601	442.650	471.951
2012	932.076	406.801	525.275
2011	913.338	391.129	522.209
2010	797.109	384.685	412.424
2009	794.288	385.989	408.299
2008	785.330	383.604	401.726
2007	792.189	388.617	403.572

**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.**

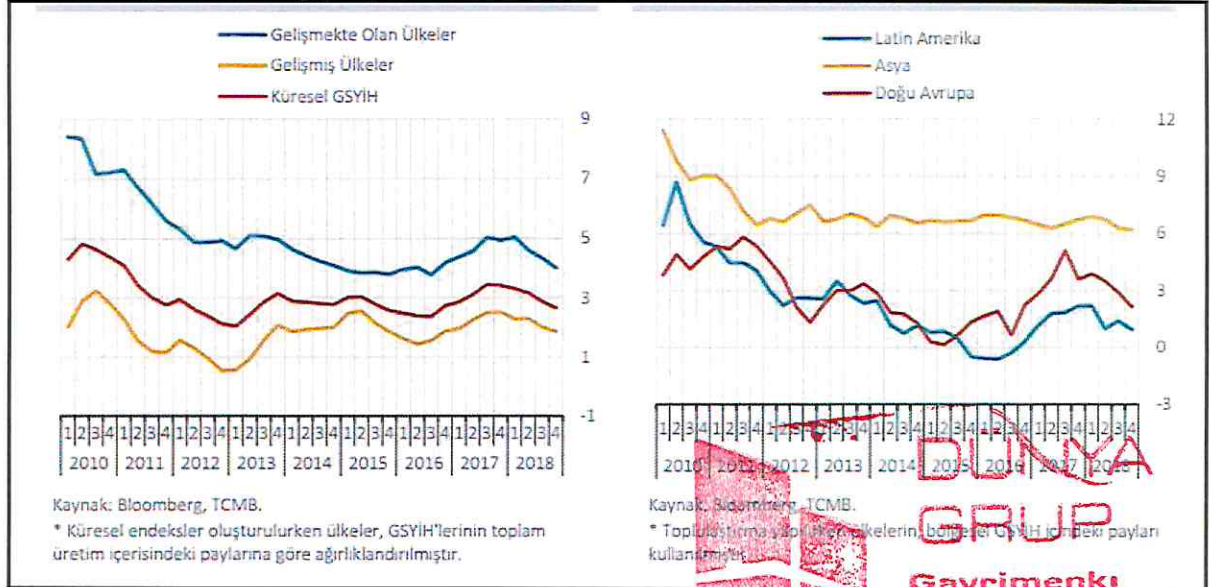
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



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, kırılganlıkları 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

#### 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



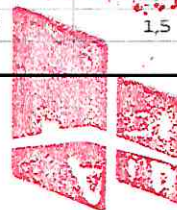
verilerinin gerilemeye devam ettiği ve bahsi geçen göstergelerin Euro Bölgesi ve Japonya için 50 seviyesine altına geldiği görülmektedir. Bu durum gelişmiş ülkelerin büyüme hızlarında yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde de devam ettiğini ve büyüme oranlarının bir önceki çeyreğe kıyasla daha düşük 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.



**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



ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar										
	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
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- AFRİKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
Kuzey Afrika	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
Diğer Afrika	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
Kuzey Amerika	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
Orta Amerika ve Karayip	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
Güney Amerika	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
Yakın ve Orta Doğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,5
Diğer Asya	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
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
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.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
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- AFRİKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
Kuzey Afrika	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
Diğer Afrika	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
Kuzey Amerika	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
Orta Amerika ve Karayip	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
Güney Amerika	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
Yakın ve Orta Doğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,5
Diğer Asya	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
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
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: dnyagrupgd@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. Açıklamada, 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	2 005	1 992	2 058	1 547
İstihdam Payı (Yüzde)	7,3	7,4	6,9	7,2	5,9

Kaynak: TÜİK

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

**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

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	
<b>İpotekli Satışlar</b>	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
<b>Diğer Satışlar</b>	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
<b>Toplam Satışlar</b>	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
<b>Yabancılara Satışlar</b>	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."



### 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: dnyagrpgd@gmail.com



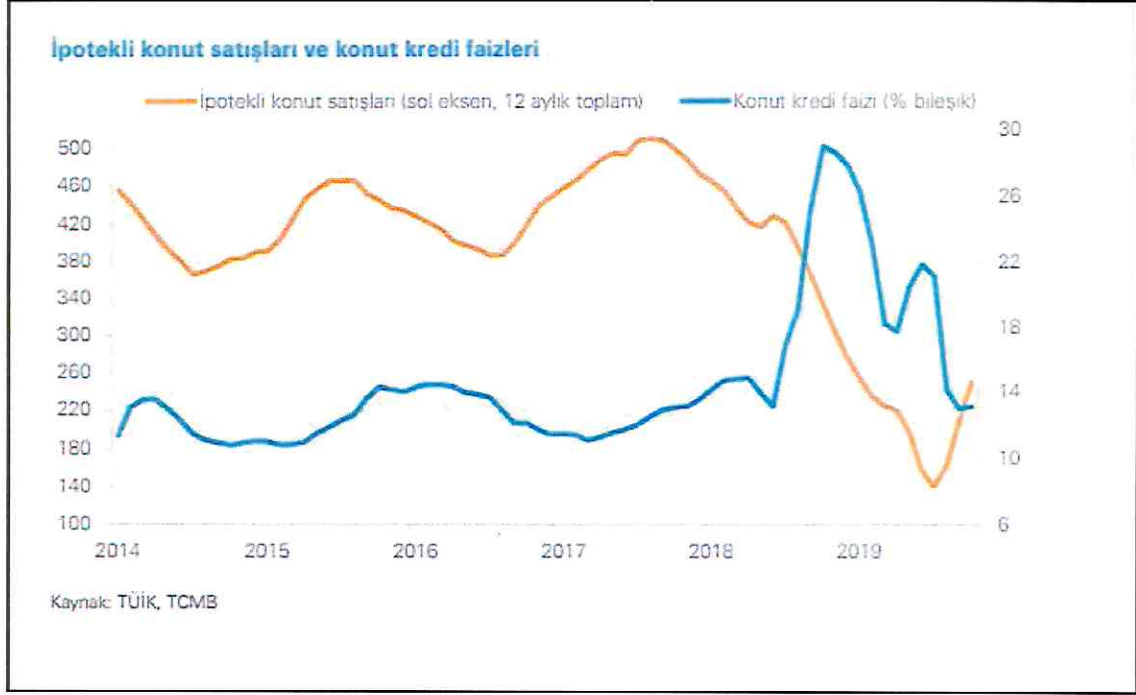


Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlemlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi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



**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



## 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	%5,5	%7,8
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,3	%2,8
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,6	%-0,6	%-3,0	%-4,2
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

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: duniyagrupgd@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 <sup>(r)</sup>	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II <sup>(r)</sup>	1 023 855	174 506	170,6	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

#### Hanehalkı nihai tüketim harcamaları %1,5 arttı

Yerleşik hanehalklarının ve hanehalkına 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: dunyagrupgd@gmail.com

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

[2009=100]

(%)

Yıl	Çeyrek	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 <sup>(r)</sup>	-4,9	6,6	-12,1	8,9	-29,4
	II <sup>(r)</sup>	-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	Çeyrek	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 <sup>(r)</sup>	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II <sup>(r)</sup>	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.



## 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



### 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,
- \* Benzer lokasyona ve büyüklüğe sahip konut stokunun çok az olması

#### - Olumsuz Etkenler

- \* Mimari projesine aykırı imalatların yapılmış olması,

### IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 28400 ada 3 parsel, 803,00 m2 imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri krem-kahve renk tonlarında dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Bina girişi 2159. caddeye göre ön cepheden, doğu cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum doğramadır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Binaya ait 1 adet asansör bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; binanın 1 bodrum kat + zemin kat +3 normal kat + çatı kat ve 8 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.

Katlara göre bağımsız bölümler; 1.bodrum katta; sığınak, su deposu, yangın deposu, otopark, zemin katta; bina girişi ve 1-2 adet meskenler, 1. Katta; 3-4 numaralı meskenler, 2. Katta; 5-6 numaralı meskenler, 3. Ve Çatı katında; 7-8 numaralı çatı aralı meskenler olup toplam da ise 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### IV.4.1Bağımsız Bölüm Özellikleri

Ekspertize konu 8 numaralı bağımsız bölüm, mimari projesine göre 3. ve çatı katında olup 5+1 tipinde; toplam kapalı alan brüt 225,00 m2 denilave olarak 60 m2 brüt teras alandan oluşmakta olup taşınmaz; 3. Katta brüt 175,00 m2(3 oda+salon+mutfakantre+hol+banyo+wc+2 balkon tertibinde ) oluşmaktadır. Çatı katta kapalı alan olarak brüt 50,00 m2'den oluşmaktadır.(2 oda+banyo tertibinde )İlave olarak yaklaşık 60 m2 brüt teras alanı projelendirilmiştir. Yerinde yapılan inceleme ye göre teras alanın üzeri kapatıldığı ve kapalı alan olarak kullanıldığı ve çatı arası olan bölüm daire alanına katıldığı taşınmaz alanına yaklaşık proje harici 45 m2 brüt alan katıldığı,

### 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

taşınmazın mahallen toplam 330 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluştuğu tespit edilmiştir. Taşınmaz bina girişine göre ön-sağ yan ve arka tarafta kalan 3 cepheli kuzey-doğu-batı cepheli bir dairedir. Şu an mülk sahibi tarafından büro olarak kullanılmaktadır. Çatıarasından alınan alan bina ortak alanı olması nedeniyle değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Konu bağımsız bölümde; oda ve salon zeminleri karo mermer, ıslak hacimleri fayanstır. Oda ve salon duvarları saten boya, ıslak hacim duvarları fayanstır. İç kapı doğramaları ahşap, ana kapı çeliktir. Pencereler pvc doğrama olarak imal edilmiştir. Banyoda duşa kabin, klozet ve hilton lavabo bulunmaktadır. Mutfak dolapları yapıldır. Isıtma sistemi kombili doğalgaz olup petekleri ve kombi 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 talebdikkate 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 değerlendirilmiştir.

#### **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 takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

### **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



#### 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.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler 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



#### **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

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
- 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,

### **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





- 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,
- 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 bilmeseye 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,
- Alışıl gelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme 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

- 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

#### **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 rapordataşınmazın 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.

### **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



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

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

TAŞINMAZIN DEĞERİ(YASAL DURUM DEĞERİNDE DİKKATE ALINAN YAPILAR)			
YAPI	ALANI	BİRİM DEĞER	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
3. Kat Kapalı Alanı	175,00 m <sup>2</sup>	6000.-TL/m <sup>2</sup>	1.050.000,00.-TL
Çatı. Kat Kapalı Alanı	50,00 m <sup>2</sup>	5000.-TL/m <sup>2</sup>	250.000,00.-TL
Teras Alanı	60,00 m <sup>2</sup>	2500.-TL/m <sup>2</sup>	150.000,00.-TL
<b>Toplam</b>			<b>~1.450.000,00.-TL</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ(MEVcut DURUM DEĞERİNDE DİKKATE ALINAN YAPILAR)			
YAPI	ALANI	BİRİM DEĞER	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
3. Kat Kapalı Alanı	175,00 m <sup>2</sup>	6000.-TL/m <sup>2</sup>	1.050.000,00.-TL
Çatı. Kat Kapalı Alanı	110,00 m <sup>2</sup>	5600.-TL/m <sup>2</sup>	620.000,00.-TL
<b>Toplam</b>			<b>~1.670.000,00.-TL</b>



#### 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

<b>Satılık Konut ve Çatı Aralığı Konut Emsalleri</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 4. Katta, 4+1,180 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan mesken 995.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 5.528 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Aksoy Grup Gayrimenkul: 0 (546) 883 83 18</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 1. Katta, 4+1,210 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan mesken 1.180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 5.619 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Wen Gayrimenkul: 0 (532) 707 26 00</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 2. Katta, 3+1,165 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan mesken 920.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 5.575 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Sahibinden: 0 (532) 493 72 85</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 3. Katta, 4+1,180 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan mesken 975.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 5.417 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Güzelgün Gayrimenkul: 0 (533) 714 14 14</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 4. Katta, 5+2,280 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan 70 m <sup>2</sup> teras alanı olduğu beyan edilen çatı aralığı mesken 1.650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 4.714 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Pusula Gayrimenkul: 0 (554) 536 61 99</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde; 3. Katta, 6+1,210 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan 30 m <sup>2</sup> teras alanı olduğu beyan edilen çatı aralığı mesken 1.225.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 5.104 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Realty World Uğurlu Gayrimenkul: 0 (532) 067 13 71</b>

Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde meskenlerin ise ortalama 4.000 TL/ m<sup>2</sup> ve 6.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında olduğu kanaatine varılmıştır.

#### IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmazın halihazır kullanımı nedeni ve tapu da yer alan vasfı nedeni ile 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 portalı 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.



#### **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



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

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

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının halihazır kullanımı olan "Mesken veya Büro" kullanımı 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 durum 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.



### **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

### **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 potalı 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.



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

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



## VI. 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 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)	1.450.000,00.-
DEĞER (USD)**	183.730,35.-
DEĞER (EUR)**	155.858,67.-

**Yalnız; 1.450.000,00.-TL (Yalnız; Bir Milyon Dört Yüz ElliBin.-Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir.**

#### **KDV Dahil Nihai Değer Olarak;**

DEĞER (TL)*	1.711.000,00.-
DEĞER (USD)**	216.801,82.-
DEĞER (EUR)**	183.913,23.-

\*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; 1.711.000,00.-TL ( Yalnız; Bir Milyon Yedi Yüz On Bir Bin.-Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir.**



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

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





## 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



**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

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;**

<b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 09.05.2007	No : 400504
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Ayhan DÜZGÜN</b>	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlham ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Feriit Metin 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: dunyagrupgd@gmail.com



**DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;****ZAFER BOŞNAK**

Gsm: 0554 975 18 98 – 0 312 472 58 74

İKAMET ADRESİ: Yenibatı Mah. Granit Sitesi 11. Blok NO:17  
YENİMAHALLE/ANKARAE-MAIL: [dunyagrpgd@gmail.com](mailto:dunyagrpgd@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**İŞ 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: [dunyagrpgd@gmail.com](mailto:dunyagrpgd@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  
Gölbasi/ANKARA

**E-MAIL:** dunyagrupgd@gmail.com

**DOĞUM YERİ VE TARİHİ:** ANKARA -17.03.1964

**T.C. KİMLİK NO:** 47794592120

### EĞİTİM:

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

### İŞ DENEYİMİ:

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

### SPK LİSANS DURUMU:

-SPK Lisans No :400504

### CALISMA SEKLI:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı



**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



## 3 - DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 0 6 3 3 0  
10 SUBAT 2012.

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 28/11/2011  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

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

İlg: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı başvurumuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulma 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 çıkarılmaya 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 NOTERLİĞİ**  
Ceyhan Ahi Mahallesi (Pazariçi Plaza)  
No: 126 Kat: 2/2 D: 201  
Tel: (312) 472 58 72 - 472 58 73

**(ASLINA İMZALANMIŞTIR)**  
Ankara 57. Mahallesi  
Hacı Bekir Veli Caddesi  
No: 10/1 Kat: 10  
**M. BABUÇCU**  
Mevzuat Standartları Dairesi Başkanı

MEKKEZ: Eskişehir Yolu 25. Km No:135 (MİT) ANKARA Tel: (312) 262 40 01 Faks:(312) 262 40 00 Açık Hattı: 0850 333 10 00  
İTTİFAKUL TEMİZLİLİKLERİ Hacı Ömer Sabancı Cad. No:13 34001 Kat:10/10 ANKARA Tel: (312) 334 33 00 Faks:(312) 334 33 00



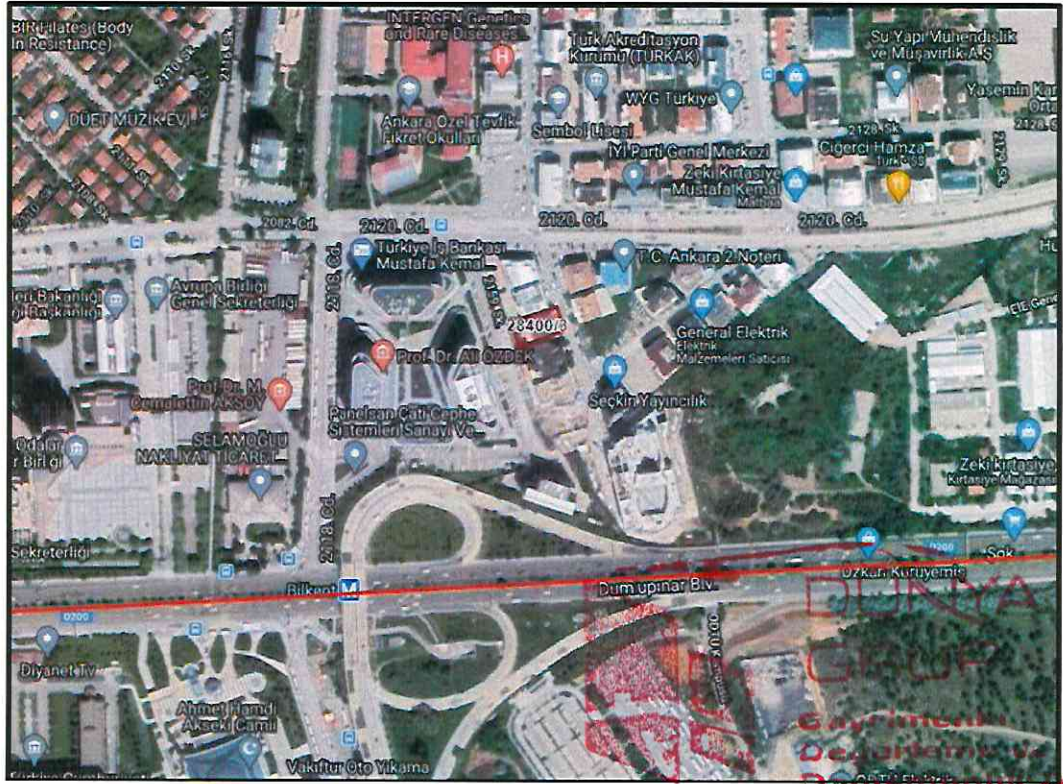
**DÜNYA  
GRUP**  
Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.

**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

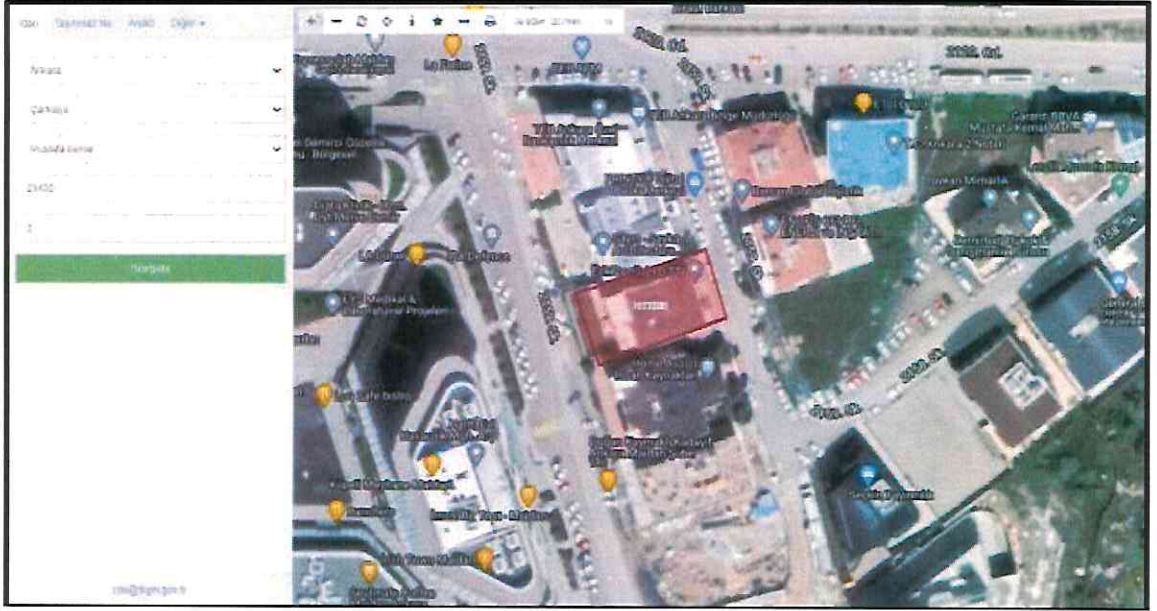


## 4 - BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI;

**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





### 5 - TAKBİS ( TAPU KAYDI ) ;

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 7-10-2020-09:47

**webtapu**  
tapu için kolayca

**Kayıt Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN**

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	28400/3
Taşınmaz Kimlik No:	6262286	AT Yüzölçüm(m2):	803.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT-Çatı Aralıklı-
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//8
Clit/Sayfa No:	10/941	Arsa Pay/Payda:	506/3212
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Entar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Çankaya, 2.Bölge(Kapatıldı) 11-07-2007 10:56 - 12205	

**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

Beyan	Yönetim Planı : 24/07/2006( Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)		Çankaya 2.Bölg(Kapatıldı) -24-07-2006 15:33 - 11823	
-------	--	--	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
400818176	(SN:8106061) ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 25-10-2017 78336	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) v4iiHA6yB1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

**Adres:**

MUSTAFA KEMAL Mah. 2159 Cad.  
DURU Apt. No: 6 / 8 MERKEZ-  
MERKEZ / ÇANKAYA / ANKARA  
Bina Kodu: 545887

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1468903396**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



**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: [dunyagrpgd@gmail.com](mailto:dunyagrpgd@gmail.com)



## 6 - İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;

**ÇANKAYA BELEDİYESİ**  
İMAR VE ÇEVRE BAKANLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Yazdır

Mer'î İmar Planı	-
Fonksiyon Adı	-
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	ÇANKAYA
Mahalle	MUSTAFA KEMAL
Hmax	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Pafta	129B06D2A
Ada	28400
Parşel	3
Hesap Alanı	803,04
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	1 (1)
Kot Alınacak Nokta	-
Mania	Mania Bilgisi
ACIKLAMA	
Kıtlama	

**BİLGİLENDİRME**  
Bu sayfadaki bilgiler genel bilgilendirme amaçlı olup bu bilgilerin idari ve resmi işlemlerde kullanılmak istenmesi halinde Belediyemizden doğruluğunun kontrol edilmesi gerekmektedir.  
Bu husus haricinde yapılan işlemlerde Belediyemiz sorumlu tutulamaz.

**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









**YAPI KAYIT BELGESİ**

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

1. Başvuru no: **ÇANKAYA BELEDİYESİ**  
2. Başvuru adresi: **İNAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**  
3. İl: **ANKARA** İlçe: **ÇANKAYA**  
4. İlçe: **ÇANKAYA**  
5. Adres: **Mustafa Kemal**  
6. Başvuru tarihi: **17.05.2008/201**  
7. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
8. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
9. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
10. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
11. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
12. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
13. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
14. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
15. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
16. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
17. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
18. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
19. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
20. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
21. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
22. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
23. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
24. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
25. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
26. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
27. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
28. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
29. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
30. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
31. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
32. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
33. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
34. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
35. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
36. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
37. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
38. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
39. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
40. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
41. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
42. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
43. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
44. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
45. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
46. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
47. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
48. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
49. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
50. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
51. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
52. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
53. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
54. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
55. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
56. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
57. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
58. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
59. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
60. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
61. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
62. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
63. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
64. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
65. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
66. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
67. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
68. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
69. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
70. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
71. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
72. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
73. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
74. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
75. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
76. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
77. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
78. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
79. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
80. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
81. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
82. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
83. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
84. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
85. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
86. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
87. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
88. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
89. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
90. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
91. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
92. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
93. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
94. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
95. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
96. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
97. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
98. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
99. Başvuru saati: **17.05.2008/201**  
100. Başvuru saati: **17.05.2008/201**

Yapı Sanbini: **Mahmut GÜLCE VE ORT.**  
Yapı Mütahhidinin: **M. Fa. İng. Tur. İç ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.**  
Şantiye Şefinin: **Mustafa ATAY**  
Yapı Sanbini No: **880009585**  
Yapı Mütahhidinin No: **31.167**  
Şantiye Şefinin No: **5230161742**  
Yapı Sanbini Adresi: **M. Kemal Mah. 38. Sok. No 77/A Çankaya/ANKARA**  
Yapı Mütahhidinin Adresi: **ANK 12. Nispetiye Mah. 9. Cad. No 133/A Osmangazi/ANKARA**  
Şantiye Şefinin Adresi: **e. Evler Çarşısı Sok. 77/A**

**Boşlu Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler**

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Diğer Özellikleri

Yapının Diğer Özellikleri

**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





**TAPU**

İli		ANKARA		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi		ÇANKAYA					
Mahallesi		MUSTAFA KEMAL					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
		28/08	3	Aparthous - Beton		ha	m <sup>2</sup>
							403,00 m <sup>2</sup>
Sınırı		Planında:					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>					
Zemin Siten No		6262246					
Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bir. No.		
KONUT - Cam Aralıklı		366/212	--	1	3		
Edinme Sebebi		<p>BAĞIMSIZ BÖLÜM</p> <p>Yapı YATIRIM KİMLİK FİNANSAL KİRALAMA ANONİM GİTAKLİĞİ adına kayıtlı İKİS ELİTİ          NAKİT ÖRGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 5/61 S.Y Görs Derreden          Nakit Durumundan          KİMLİK PLANI / Yönetim Planı 24/07/2006</p>					
Sahibi		BEBE NAKİT ÖRGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		7834	10	94		25/10/2017	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

DM 17 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile...

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: dnyagrupd@gmail.com






## MİMARİ PROJE KAPAK

BİNA DİŞ CEPHELERİNDE BEYAZ KREM RENGİ (BUTUN TONLARI) ANKARA TAŞI SOMON RENGİ (PASTEL TONLARI) VE TOPRAK RENGİ KULLANILACAKTIR. BİR CEPHEDE YUKARIDAKİ RENK VE TONLARDAN EN FAZLA İKİ TANESİ KULLANILABİLİR.		İSİ YALITIM,CEBRI HAVALANDIRMA VE ASANSOR PROJELERİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.	
<b>DEPREM YONETMELİĞİNE UYULACAKTIR</b>			
ADA	PARSEL	TAPU	
		YEVMIYE	CİLT
		SAHİFE	TARİH
28400	3		
MALIKI		Ank. 32.nat. 21932/19.9.2003 vekalet (liste elvi)	
Murat GÖZÜM ve Ort.		K.K.K. 4. Kolordu Komutanlığı/541 sayılı yazılı	
		Ank. 1.nat. 375/6.1.2005 Liste Beyanı ve elvi	
		Ank. 32.nat. 21043/1.9.2003 vekalet	
		Ank. 32.nat. 20607/20.7.2004 vekalet (liste elvi)	
		13.11.2003/22-07/5619 sayılı Başkanlık kararı	
TAPU TESCİL DURUMU	Gank. 2. Bölge T.S.M. - 7.12.2004 T.T.B.		
ARAZİ DURUMU	16846/2.12.2004 imar durumu		
ARAZİYİ KONTROL EDEN	1256/2003 yol kotu		
MUKTESEPLER		İLGİLİ KARARLAR	
T A S T İ K E D İ L D İ			
PROJEYİ TETKİK EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MUDURU	
	19.08.2020		
ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ ONAYLANMADAN İSİ YALITIM VİZE İŞLEMİ YAPILAMAZ. ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİNE GÖRE ÇEVRE TANZİMİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.		MİMAR SÜLEYMAN ÇETİNYAY TARAFINDAN KENDİ MESULİYETİ ALTINDA İMAR KANUNU VE ANKARA İMAR TALİMATNAMESİ HUKUKLARINA TAMAMEN UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞI BEYAN EDİLEN BU PROJELERİN YAPILAN KONTROLDE GÖRÜLEBİLEN İTİBAKSIZLIKLARI DÜZELTİLEREK VE İMZA SAHİBİNİN SELAHİYETİ TASDİK EDİLEREK VE APLİKASYON VE ÇAPIN DOĞRULUĞU ESASINA GÖRE TASDİK YAPILMIŞ OLUP GÖZDEN KACABİLEN VE İNŞAAT VE AMELİYETİ ESNASINDA TAZAHUR EDİLEBİLECEK İTİBAKSIZLIKLAR İÇİN HER HANGİ BİR ZİYAN USULÜNE MEYDAN VERMEYECEK SÜRETE FENNİ MESULÜN MÜDÜRLÜĞÜMÜZÜ HABERDAR ETMESİ KAYDI İLE TASDİK İŞLEMİ TEKAMUL ETMİŞTİR.	
BİU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ ACMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GECERLİDİR.	 SEYDA TURGAY Mimar - Proj. Şb. Şefi		BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MUDURU
KABA İNŞAAT SAFHASINDA İSİ YALITIM VİZESİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.			 <b>DÜNYA GRUP</b> Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ÇANKAYA KAYMAKAMLIĞI İLÇE SİVİL SAVUNMA MÜDÜRLÜĞÜ'DEN SİGNAK YONETMELİK HUKUKLARINA UYGUN OLDUĞUNA İLİŞKİN YAZILI GÖRÜŞ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.			
BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLANACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.			

## 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



 	
KONYA SOK.YENİ HAN NO: 7/8 ULUS_ANKARA TEL: 3241501_3092322	
ONAY <b>GORULMUSTUR</b> <b>CÖK - DEN YAPİ DENETİM</b> LTD. STİ. 2. Merteke Sokak No: 28 / 14 Kızılay 06100 ANKARA MTAHAPSA V.D. 398 030 7681 T.C. No: 3092322	TMMOB DENETİMİ İsmail ÇAKMAK Mimmar Proje ve Uygulama Sorumlusu TMMOB No: 13736
YASAL UYARI : BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM MİMARİ TAŞARIMLA BİR BUTUNDUR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİNİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.	
<b>A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN</b> 1 VERGİ DAİRESİ ULUS 2 SİCİL NO 2470029572 3 SOYAD(Unvanı) ÇETİNTAS 4 ADI SÖLEYMAN 5 BABA ADI NAZMI 6 DOĞUM TARİHİ 1949 7 DOĞUM İL ANKARA YENİ İLÇE 8 MESLEĞİ MİMAR 9 BAĞLI OLD. ODA MİMARLAR ODASI 10 ODA SİCİL NO 8963 Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı: SÖLEYMAN ÇETİNTAS 8963 İmzası:	<b>B PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN</b> 11 VERGİ DAİRESİ SEGMENTLER V.D 12 SİCİL NO 6230161742 13 SOYAD(Unvanı) DIS TIC. SAN.LTD.STİ 14 ADI MU-FA INS. TURİZM İC VE A 15 Mahalle veya semt OSMAN TEMİZ-DIKMEN D 16 Caddede veya sokak 9.CAD. R 17 Kapi numarası 130 E 18 Daire numarası A S 19 İL ANKARA I 20 İLÇE CANKAYA <b>C YAPILAN İŞİN</b> 21 CESİDİ MİMARİ PROJE 22 ODA PROJE KAYIT NO 23 ADA NO 28400 PARSEL NO 3
YAPININ SAHİBİ <b>MURAT GOZUM ve ORT.</b> KULLANIM AMACI <b>KONUT</b>	
ARSANIN İLİ İLÇESİ MAHALLESİ SOKAĞI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU ANKARA CANKAYA M.KEMAL 28400 3 12/09/2003	
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE MİMARİ HİZ. SINIFI STATİK HİZ. SINIFI MALİYET GRUBU KAT ADEDİ ALANI M2 İNŞAAT SÜRESİ TAŞIYICI SİSTEM EN BÜYÜK AÇIKLIK EN FAZLA YÜKSEKLİK HAREKETLİ YÜK KG/M2 III II III 5 1944 18 BAK 600 310 200/350	
 <b>MİMARİ TATBİKAT PROJESİ</b>	

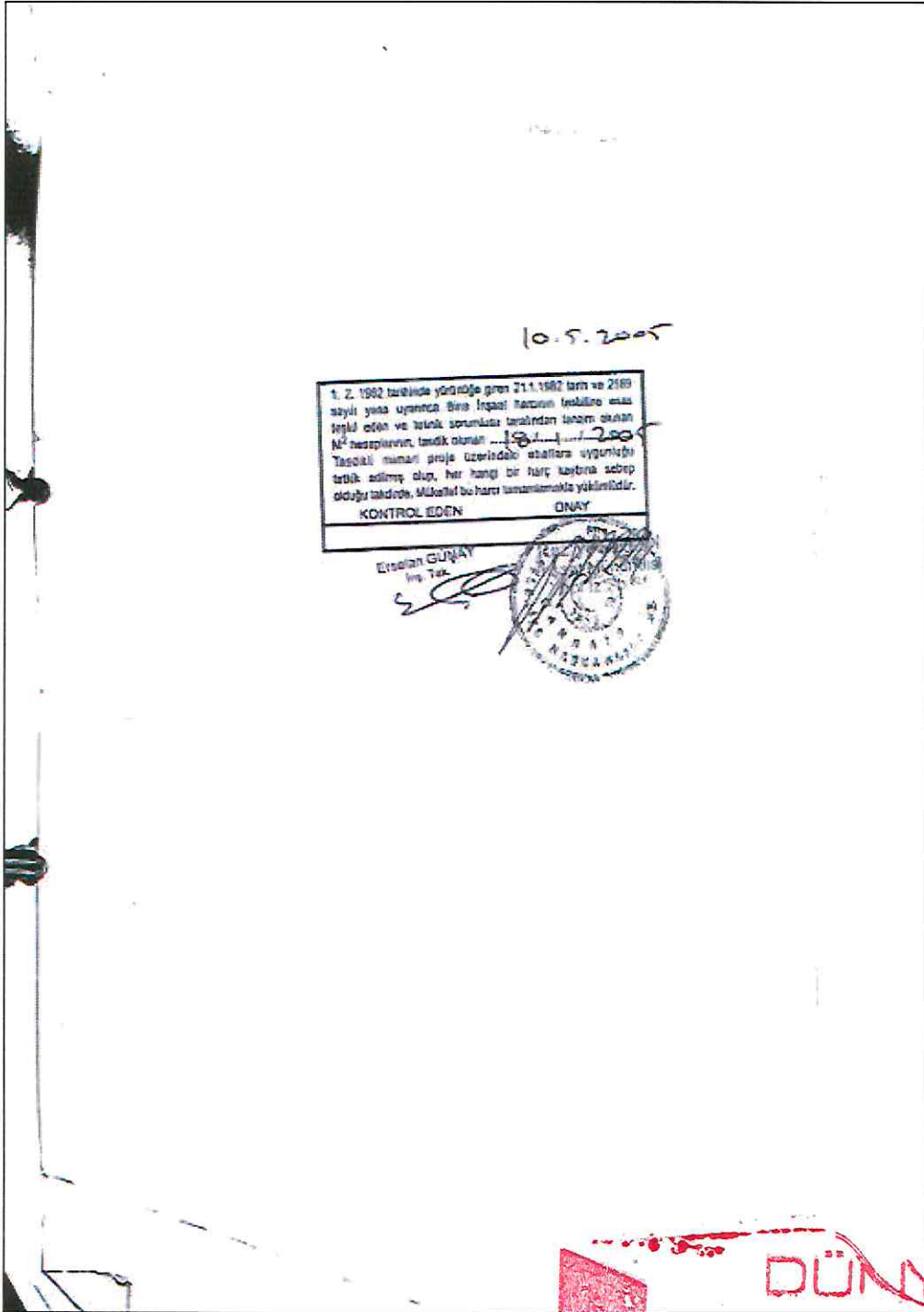


**DÜNYA GRUP**  
 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

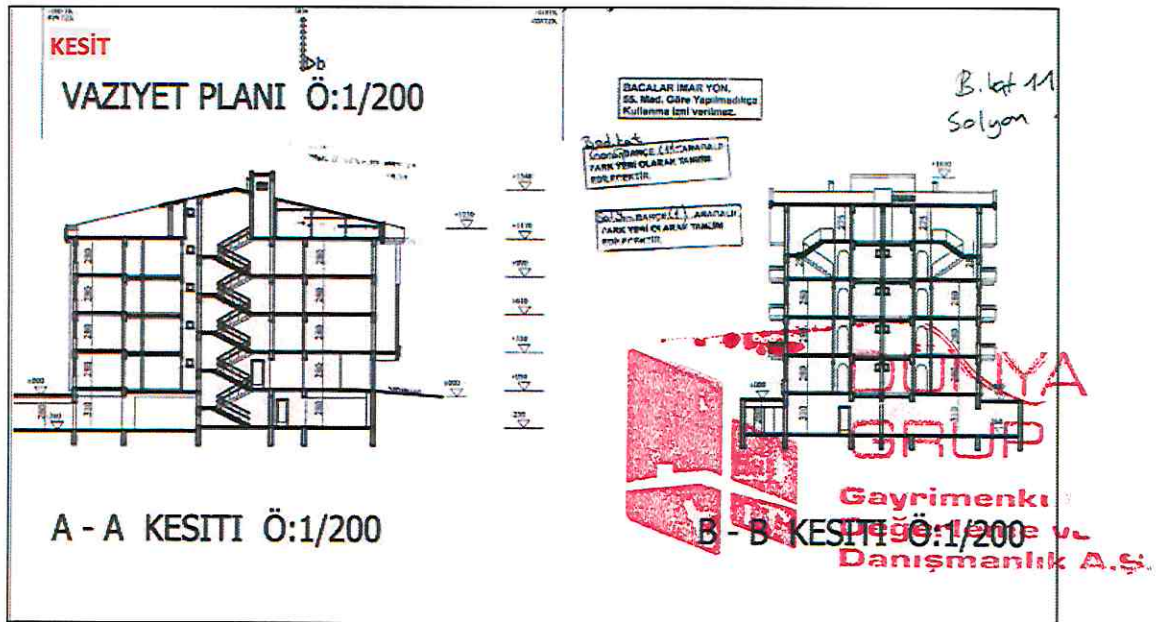
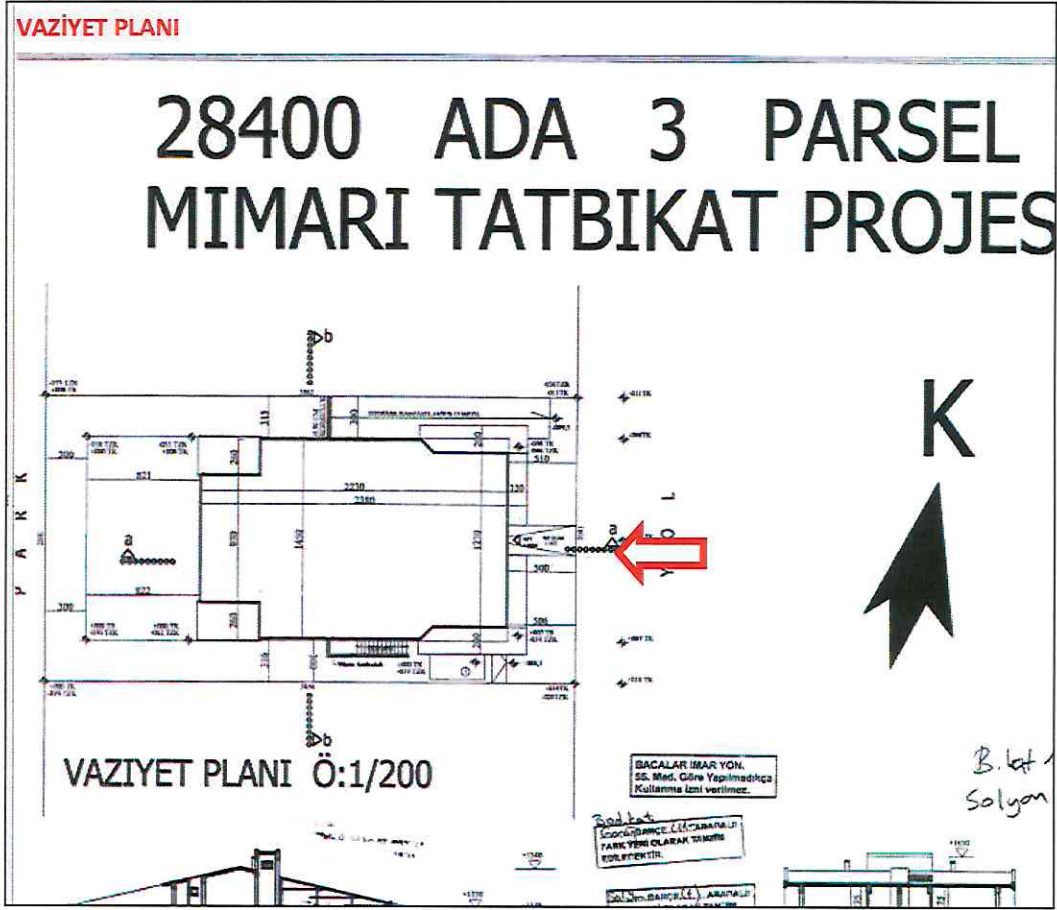
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com





**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

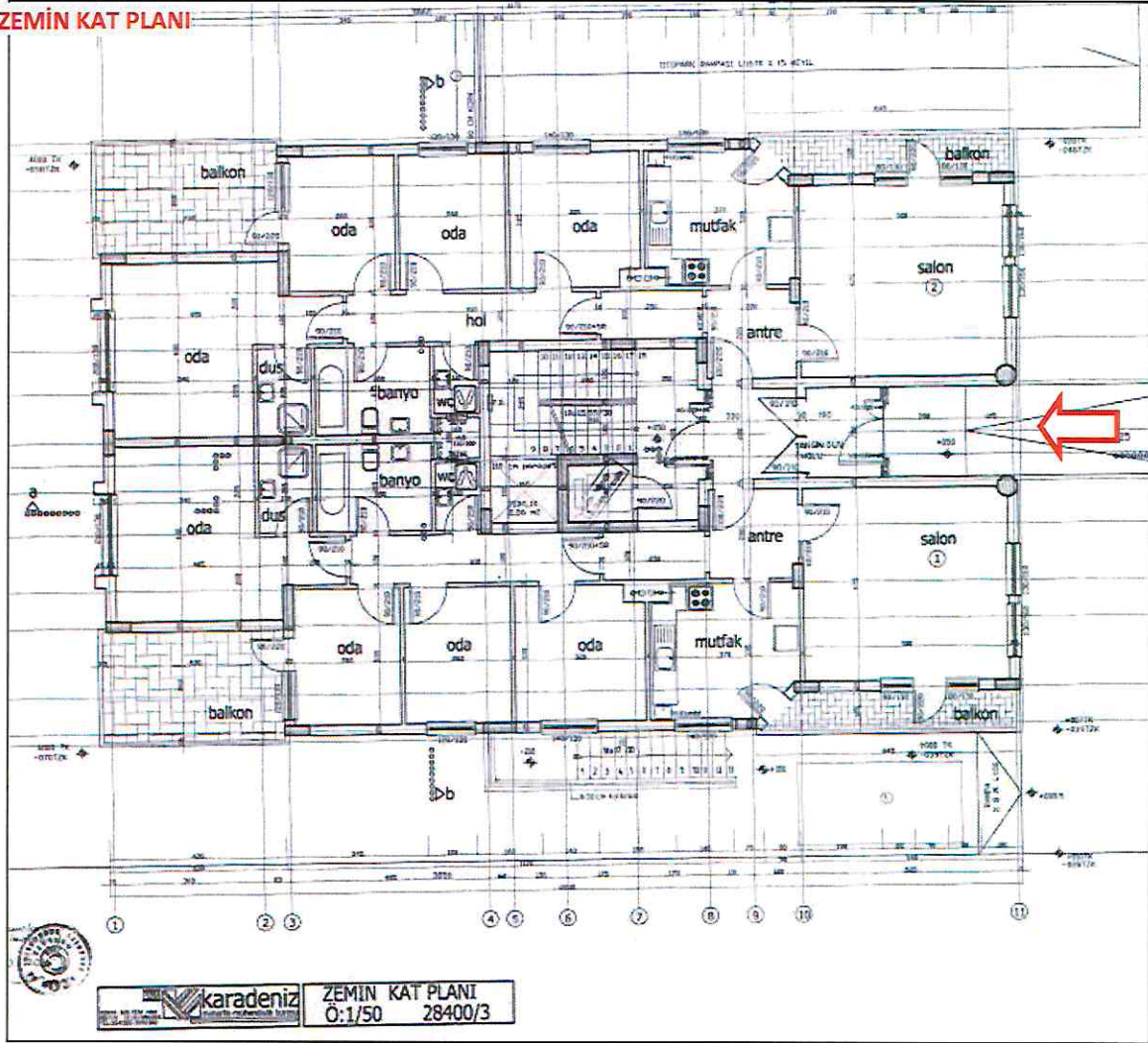


**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

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



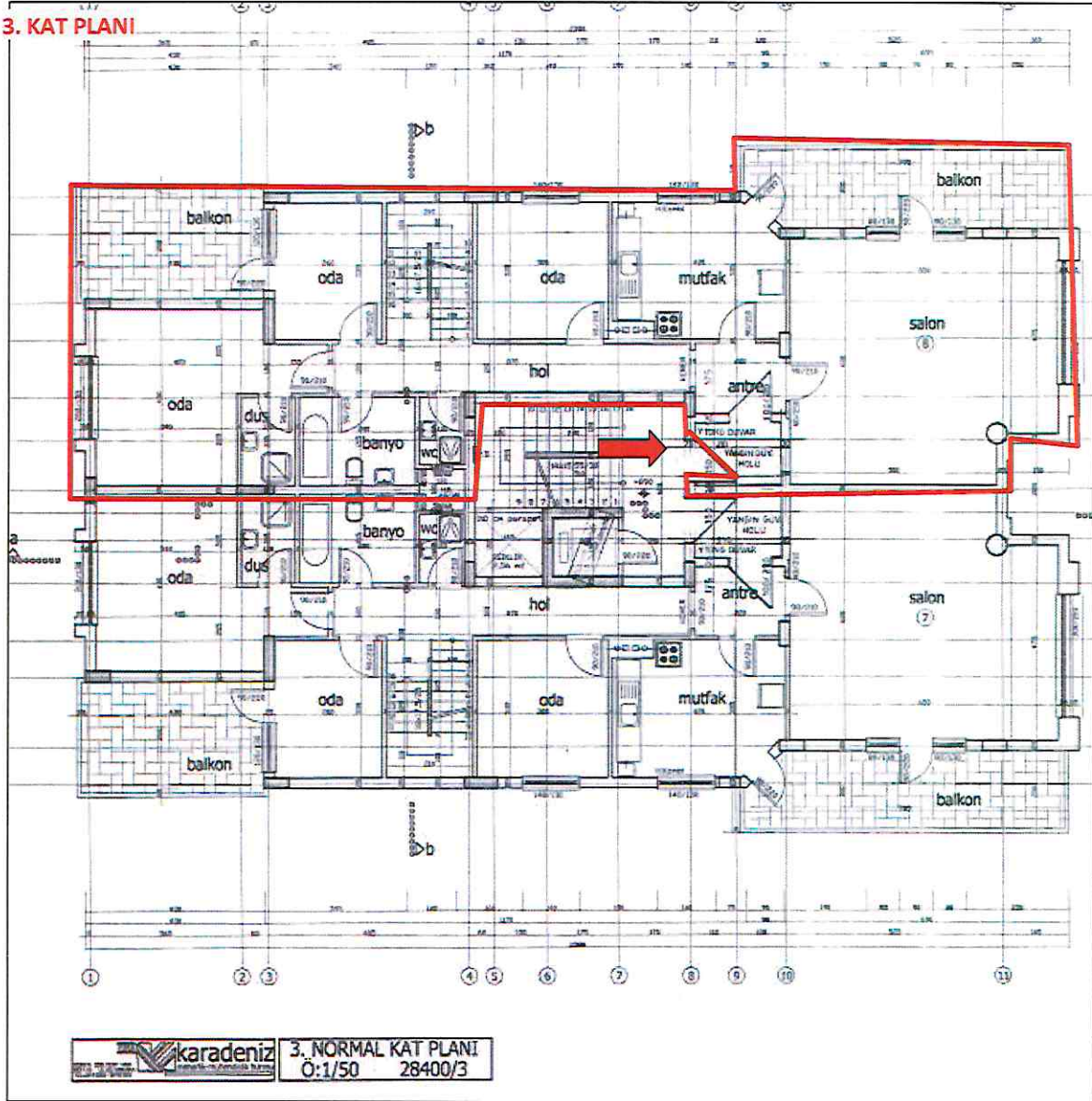
## ZEMİN KAT PLANI



**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: duniyagrupgd@gmail.com

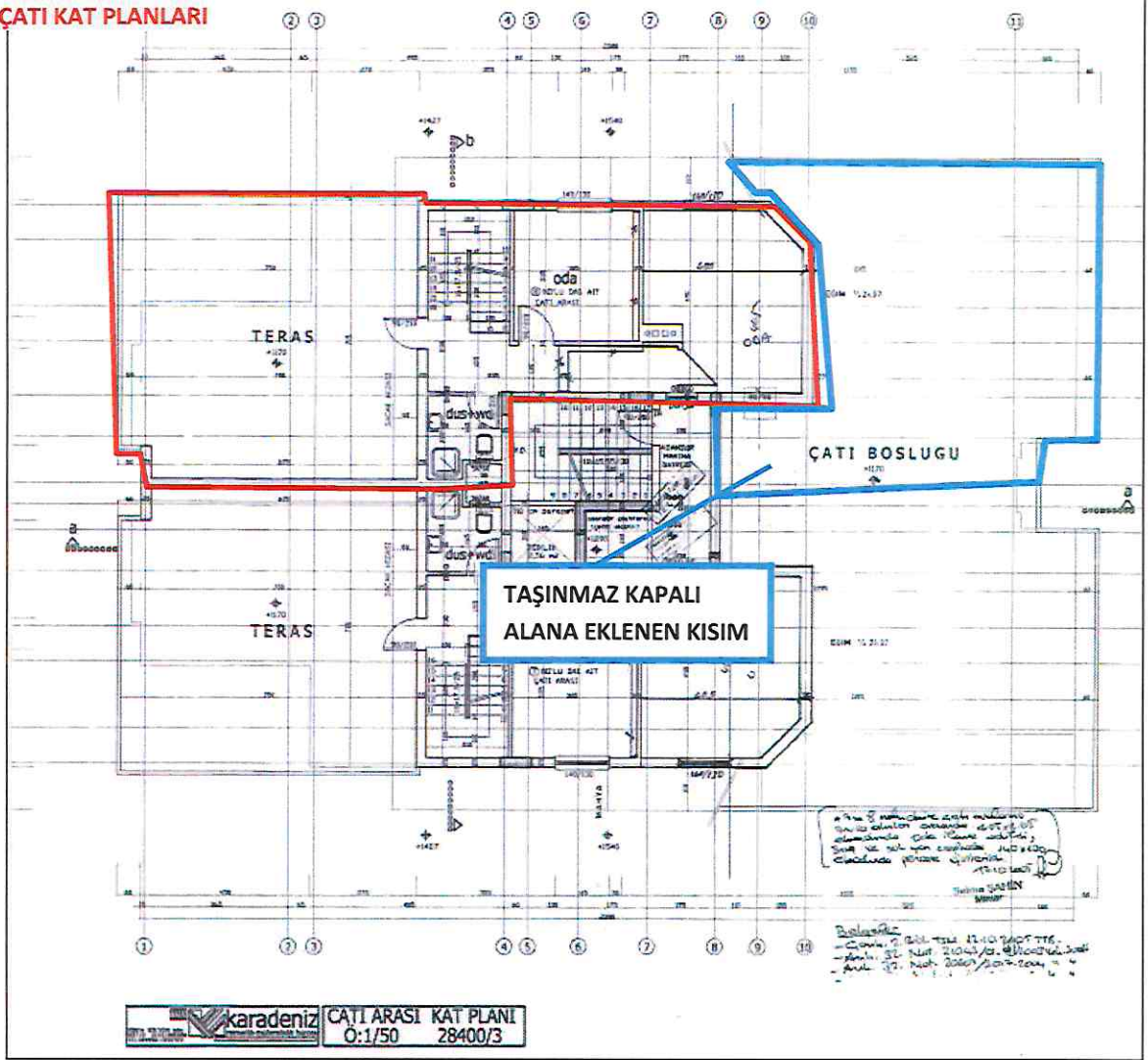
## 3. KAT PLANI

**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: dunyagrpgd@gmail.com



## ÇATI KAT PLANLARI

**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 DEĞERİ

T.C.  
ÇANKAYA BELEDİYESİ

Sayfa : 1 / 1

<b>Sayın :</b> ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SAN.VE TİC.A.Ş. MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ, 2159.SOKAK, Blok- ---, Kapı:6, Dsk:8, ÇANKAYA, ANKARA, P.Kodu:-  <b>Vergi Dairesi:</b> MİTİT <b>Vergi No:</b> 3320446498  DSKİM (temli itibarıyla) hesap dışımızca eşya/dağılımıdır.	<b>Muhafaz No:</b>	6446056
	<b>Servis:</b>	Firma
	<b>Bilgi No:</b>	Ticari
	<b>Beyan No:</b>	TCMÜ
	<b>Düzenleyen:</b>	SULTAN KARDU
	<b>Doküman Tarihi:</b>	02/10/2020 16:07

## EMLAK VERGİSİ

Geñir Adı	Beyan No	Yıl	Dönem	Vade Tarihi	Tak Türu	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Eklenen/Dü. Tutarı	Bor. Tutarı
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Tapınmaz No : 794109 PAPI29-B-06-D-3-A/25389/3</b>									
BİNA VERGİSİ	11621980/1	2020	2	30.11.2020	N	794,00	0,00	0,00	794,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11621980/1	2020	2	30.11.2020	N	79,40	0,00	0,00	79,40
BİNA VERGİSİ	11621980/1	2020	1	01.06.2020	N	794,00	0,00	0,00	794,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11621980/1	2020	1	01.06.2020	N	79,40	0,00	0,00	79,40
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Toplam</b>						<b>1.746,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.746,80</b>
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Tapınmaz No : 550904 PAPI29-B-06-D-3-A/28400/3</b>									
BİNA VERGİSİ	11622926/1	2020	2	30.11.2020	N	762,00	0,00	0,00	762,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11622926/1	2020	2	30.11.2020	N	76,20	0,00	0,00	76,20
BİNA VERGİSİ	11622926/1	2020	1	01.06.2020	N	762,00	0,00	0,00	762,00
TAS.KÜL.VAR.PAYI	11622926/1	2020	1	01.06.2020	N	76,20	0,00	0,00	76,20
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Toplam</b>						<b>1.676,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.676,40</b>
<b>EMLAK VERGİSİ Beyan Sayısı</b>						<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>
<b>EMLAK VERGİSİ Toplamı</b>						<b>3.423,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.423,20</b>

## ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ

Geñir Adı	Beyan No	Yıl	Dönem	Vade Tarihi	Tak Türu	Tahakkuk Tutarı	Tahsilat Tutarı	Eklenen/Dü. Tutarı	Bor. Tutarı
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Tapınmaz No : 794109 PAPI29-B-06-D-3-A/25389/3</b>									
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	11621996/1	2020	2	30.11.2020	N	62,50	0,00	0,00	62,50
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	11621996/1	2020	1	01.06.2020	N	62,50	0,00	0,00	62,50
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118.CADDE(S.CD) 4B / 57 Toplam</b>						<b>125,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125,00</b>
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Tapınmaz No : 550904 PAPI29-B-06-D-3-A/28400/3</b>									
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	9275672/1	2020	2	30.11.2020	N	175,00	0,00	0,00	175,00
ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	9275672/1	2020	1	01.06.2020	N	175,00	0,00	0,00	175,00
<b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2159. CADDE 6 / 8 Toplam</b>						<b>350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350,00</b>
<b>ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ Beyan Sayısı</b>						<b>2,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>
<b>ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ Toplamı</b>						<b>475,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>475,00</b>
<b>Toplam</b>						<b>3.898,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.898,20</b>
<b>Gecikme Zammı</b>						<b>133,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133,22</b>
<b>Genel Toplam</b>						<b>4.031,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.031,42</b>

\*\*\* Not : Gecikme zammı ödeme gününde yeniden hesaplanacaktır.\*\*\*

Ödemeler için aşağıda belirtilen ödeme araçlarını kullanarak gerçekleştirebilirsiniz.  
 BANKA : TR 70 0001 5001 5800 7295 2747 86 VAKIFBANK TUNALI HILMI ŞUBESİ  
 Tüm HALKBANKASI ve DENİZBANK Şubeleri  
 İnter://vabeyan@chankaya.bel.tr Telefon : 0(312) 458 89 00



**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: dunyagrugd@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: dnyagrpgd@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

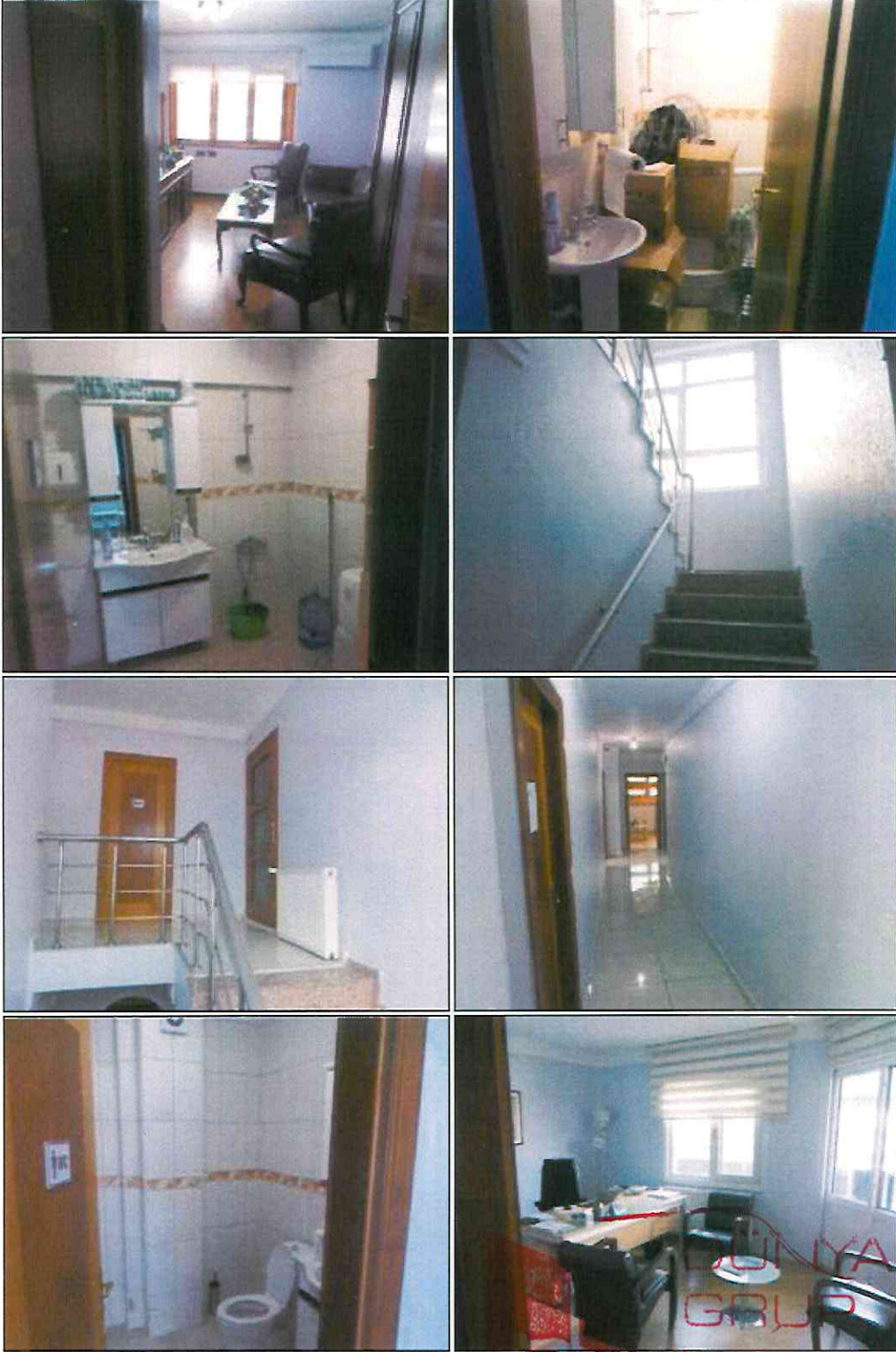




**Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.**

**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: dnyagrupgd@gmail.com



**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: dnyagrpgd@gmail.com