



DEĞERLEME RAPORU

ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – POLATLI – KUŞÇU

(205 Ada 16 Parsel ve 324 ada 2 Parsel)

“KARGİR İKİ DEPO VE ARSASI” ve “ARSA”

2020-SPK-0030



DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Kuşçu Mah. 324 ada 2 parsel ve 205 ada 16 parsel Polatlı / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Tapunun; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Kuşçu Mahallesi, 324 Ada 2 Parsel no'lu 24.742,50 m ² yüzölçümlü "ARSA" ve 205 Ada 16 Parsel no'lu 20.547,00 m ² yüzölçümlü "KARGİR FABRİKA İKİ DEPO VE ARSASI" nitelikli gayrimenkuldür.
Sahibi	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Mevcut Kullanım	Fabrika
Parsel Yüzölçümü	324 Ada 2 Parsel; 24.742,50 m ² 205 Ada 16 Parsel; 20.547,00 m ²
Tapu İncelemesi	TKGM TAKBİS Partalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmakta olup takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir.
İmar Durumu	Polatlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planı sınırlarında dışında olduğu, taşınmazların 1/100.000 Ankara Çevre Düzeni imar planında "Tarım Alanında" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin(Fabrika-Depo) en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Maliyet + Emsal Karşılaştırma	KDV Hariç; 16.532.000,00.-TL (On Altı Milyon Beş Yüz Otuz İki Bin.-TL)
Nihai Sonuç	KDV Hariç; 16.532.000,00.-TL (On Altı Milyon Beş Yüz Otuz İki Bin.-TL)

Raporu Hazırlayanlar

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: 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 itibariyle 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.....	12
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	13
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	13
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	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	13
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
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	14
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	14
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	14
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	21
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;	21
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	31
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	32
Taşınmaz üzerinde 9 m2 bekçi kulubesi, 40 m2 misafir bekleme kulubesi bulunmaktadır. Taşınmaz duvarları sıvalı ve boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları takılı durumdadır. Ekspertize konu taşınmaz fabrika ve idari bina olarak kullanılmaktadır.	32
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	32
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	33
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri....	33
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	37
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	37
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi.....	37
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	37
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	38
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	40
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	40
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	40
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	40

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020

I.3 RAPOR NUMARASI:2020/SPK/0030

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Kuşçu Mahallesi, 324 Ada 2 Parsel no'lu 24.742,50 m2 yüzölçümlü "ARSA" ve 205 Ada 16 Parsel no'lu 20.547,00 m2 yüzölçümlü "KARGİR İKİ DEPO VE ARSASI" 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: 07/10/2020

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 06/10/2020 tarih, - sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 06/10/2020 tarih, 59 sayı no'lu teklif yazımız.
- 06/10/2020 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	:-
ÜNVANI	: ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ADRESİ	: Mustafa Kemal Mahallesi 2159 Sokak No:6/8 06530 Çankaya / ANKARA
İRTİBAT BİLGİLERİ	: -
Telefon	: (0312) 219 80 95
Faks	: +90 312 219 80 93
Web	: https://elitenaturel.com/
KURULUŞ YILI	: --
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: --TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: %
FAALİYET KONUSU	:
PORTFÖYÜNDE YER ALAN	:
BAZI GAYRİMENKULLER	:

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. firmasının talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Değerlemeye konu taşınmaz; Kuşçu Mah. 324 ada 2 parsel ve 205 ada 16 parsel / POLATLI / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden doğu istikametinde ilerlerken Kuşçu mahallesi mevkiinde kuşçu kavşağını yaklaşık 3 km geçtikten sonra sağ kolda ekspertize konu taşınmazlar 324 ada 2 parselde ve 205 ada 16 parselde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ulaşım aksında yer almakta olup Ankara ilinin en önemli bağlantı yollarında Ankara-Eskişehir yolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde fabrikalar, idari binalar, benzin istasyonları ve çok sayıda boş arsa-tarla bulunmaktadır.

Taşınmazlar 324 ada 2 parsel; 39.667400, 32.229500 ve 205 ada 16 parsel; 39.667100, 32.230300 ortalama koordinatlarında konumlanmaktadır.



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



DÜNYA
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK 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

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İLİ-İLÇESİ : Ankara - Polatlı
MAH./KÖY : Kuşçu Mahallesi
MEVKİİ : ---
PAFTA NO : ---
ADA NO : Eski: 205, Yeni: 324
PARSEL NO : Eski: 17, Yeni: 2
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ : ARSA
HİSSESİ : 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ : 24.742,50 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : ---
YEVMIYE NO : 12518
CİLT NO : 22
SAHİFE NO : 2167
TAPU TARİHİ : 13-07-2018

SAHİBİ : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
İLİ-İLÇESİ : Ankara - Polatlı
MAH./KÖY : Kuşçu Mahallesi
MEVKİİ : Dagılğan
PAFTA NO : ---
ADA NO : 205
PARSEL NO : 16
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ : KARGİR FABRİKA İKİ DEPO VE ARSASI
HİSSESİ : 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ : 20.547,00 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : ---
YEVMIYE NO : 9164
CİLT NO : 18
SAHİFE NO : 1746
TAPU TARİHİ : 14-05-2018

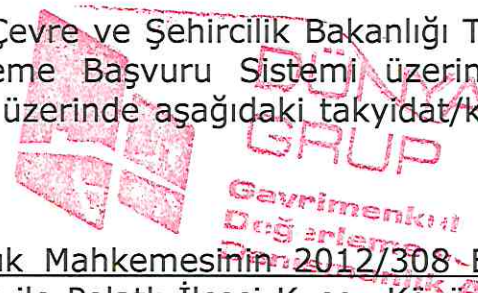
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

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.

324 ada 2 parsel;

Beyan: Diğer (Konusu: Polatlı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/308-Esas sayılı dosyasından 13/03/2013 tarihli ara kararı ile Polatlı İlçesi Kuşçu Köyü 205 ada 15,16,17 parsellerin satışı mahkemedен izin alınmadan satılamaz.) Tarih:



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

01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)

Serh: Bu parsel üzerinden geçmekte olan BOTAŞ lehine tescilli irtifak alanı 1183.22 m² olarak hesap edilmiştir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) (13-07-2018 12:00 - 12518)

İrtifak: M:BOTAŞ LEHİNE 3024/18432 HİSSEDE BOTAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (04-04-2003 -1974)

205 ada 16 parsel;

İrtifak: M:1270 PARSEL ALEYHİNE 4 ADA 1 PARSEL LEHİNE 105 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)(27-10-1992 00:00 -4688)

İrtifak: H: BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 268.95 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI((Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (24-02-2000 00:00 -899)

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

Taşınmazla ilgili Polatlı Belediyesinde İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

Taşınmaz 205 ada 17 parsel 22/a kadastro çalışma işlemine konu olmuş olup 324 ada 2 parsel olmuştur.

205 ada 16 parsel 01.06.2000 tarih ve Bila no'lu mimari proje bulunmakta olup mimari proje üzerinde belediye onayına ait herhangi bir mühür imza bulunmamıştır. Müşteriden temin edilen ekspertize konu taşınmazlar için alınmış 26.12.2003 tarih 2003/16-A nolu ve 26.12.2003 tarih 2003/16 nolu iki adet yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Dosyasında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

324 ada 124 parsel arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Polatlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planı sınırlarında kalmadığı, taşınmazların 1/100.000 Ankara Çevre Düzeni imar planında "Tarım Alanında" alanında kalmaktadır.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.



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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre 205 ada 16 Parsel 14/05/2018 Tarihinde , 324 ada 2 Parsel 13/07/2018 tarihinde ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

Polatlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin 324 ada 2 parsel üzerinde "Diğer (Konusu: Polatlı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/308 Esas sayılı dosyasından 13/03/2013 tarihli ara kararı ile Polatlı İlçesi Kuşçu Köyü 205 ada 15,16,17 parsellerin satışı mahkemedен izin alınmadan satılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)" belirtmesi mevcuttur. Bu nedenle 324 ada 2 parsel üzerinde bulunan kısıtlayıcı beyan taşınmazın alım ve satımını kısıtlayıcı bir beyan olması nedeniyle 324 ada 2 parsel Sermaya Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **alınamaz** niteliktedir.

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

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEğERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denilmektedir. Bu tebliğe göre, 324 ada 2 parsel üzerindeki beyan nedeniyle Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **alınamaz** 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

Taşınmaz için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmadığı için 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu hakkında herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

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 çalışması yapılmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

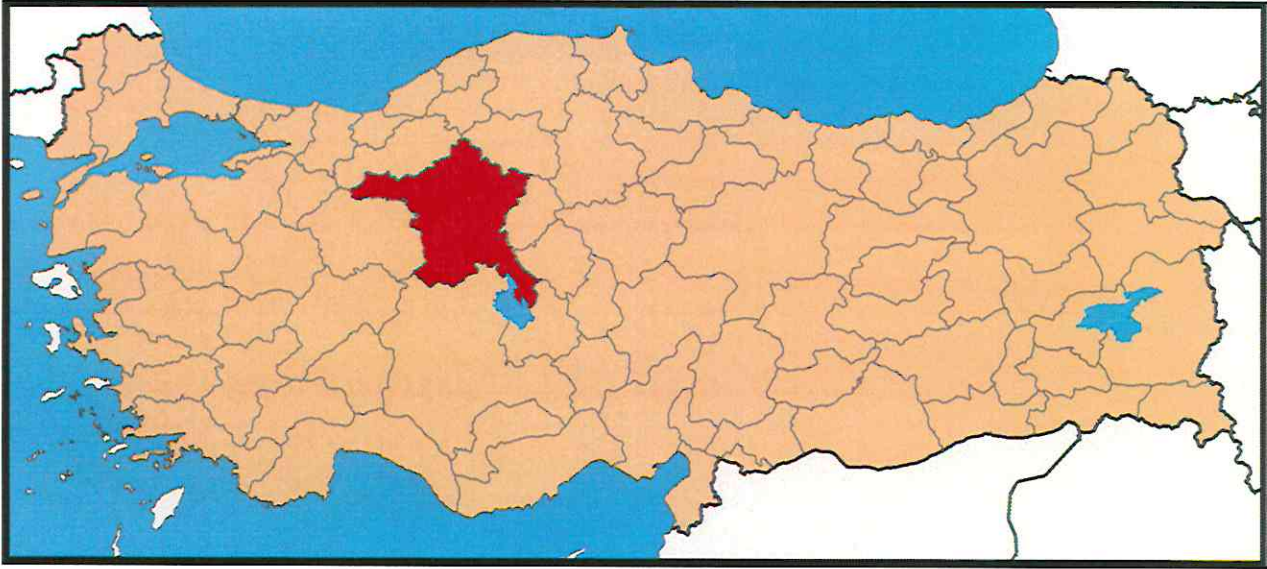
Değerlemeye konu taşınmaz; Kuşçu Mah. 324 ada 2 parsel ve 205 ada 16 parsel POLATLI / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden doğu istikametinde ilerlerken Kuşçu mahallesi mevkiinde Kuşçu kavşağını yaklaşık 3 km geçtikten sonra sağ kolda ekspertize konu taşınmazlar 324 ada 2 parselde ve 205 ada 16 parselde yer almaktadır.

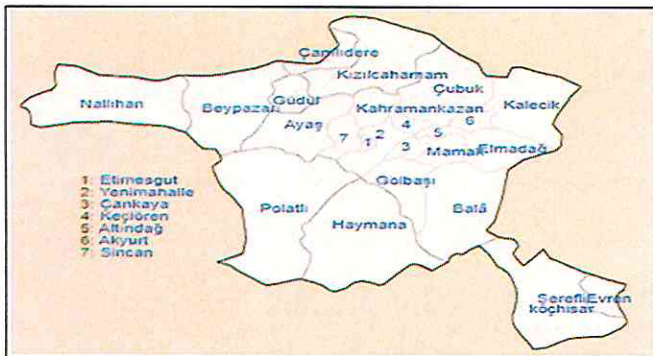
Ankara; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



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



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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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



sınırları içine alınarak metropol ilçe konumuna getirilmiştir. Daha önce birer kasaba olan Kahramankazan(1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar(2008'de) ilçe olmuştur.

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

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

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askeri amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak 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 - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Çankaya - Kırıkkale), D70 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ankara iklimi													[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^[20]

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

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

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

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

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

Ankara il nüfus bilgileri						
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal		
1927 ^[01]	404.561	2	%24	99.006	305.515	%76
1935 ^[02]	534.025	2	%32▲	152.695	381.330	%71
1940 ^[03]	602.965	2	%13▲	188.418	414.549	%69
1945 ^[04]	695.526	2	%15▲	279.491	416.035	%60
1950 ^[05]	819.693	2	%18▲	348.552	471.141	%57
1955 ^[06]	1.120.064	2	%37▲	551.364	568.699	%51
1960 ^[07]	1.321.300	2	%18▲	783.351	537.949	%41
1965 ^[08]	1.644.302	2	%24▲	1.089.761	574.541	%35
1970 ^[09]	2.041.658	2	%24▲	1.487.304	574.354	%28
1975 ^[10]	2.585.293	2	%27▲	1.997.980	587.313	%23
1980 ^[11]	2.854.689	2	%10▲	2.239.907	614.782	%22
1985 ^[12]	3.306.327	2	%16▲	2.737.209	569.118	%17
1990 ^[13]	3.236.626	2	%2▼	2.830.719	399.907	%12
2000 ^[14]	4.007.050	2	%24▲	3.540.522	466.528	%12
2007 ^[15]	4.466.756	2	%11▲	4.140.890	325.866	%7
2008 ^[16]	4.548.939	2	%2▲	4.305.688	243.251	%5
2009 ^[17]	4.650.302	2	%2▲	4.513.821	136.481	%3
2010 ^[18]	4.771.716	2	%3▲	4.641.256	130.460	%3
2011 ^[19]	4.890.893	2	%2▲	4.782.110	108.783	%2
2012 ^[20]	4.965.542	2	%2▲	4.842.198	123.344	%2
2013 ^[21]	5.045.083	2	%2▲	%100		%0
2014 ^[22]	5.150.072	2	%2▲	%100		%0
2015 ^[23]	5.270.575	2	%2▲	%100		%0
2016 ^[24]	5.346.510	2	%1▲	%100		%0
2017 ^[25]	5.445.026	2	%2▲	%100		%0
2018 ^[26]	5.503.985	2	%1▲	%100		%0

2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2018	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² (100)	Yoğunluk
Akyurt	34.588	36.123	1.535	4,44	26	369	90
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5,27	20	123	3.187
Ayaş	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.844	30.280	-3.564	-10,00	55	1.851	16
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	70	1.697	29
Çamlıdere	15.148	9.325	-5.823	-38,44	40	782	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,58	124	483	1.956
Çubuk	89.046	90.764	1.718	1,93	84	1.198	76
Etimesgut	45.349	45.557	208	0,46	30	647	70
Etişevler	570.727	587.052	16.325	2,86	36	273	2.150
Evren	3.686	3.097	-589	-16,12	13	222	14
Gölcük	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
Güdül	10.074	3.892	-6.182	-61,37	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	78	2.164	14
Kahramankazan	53.922	54.806	884	1,64	48	547	100
Kalecik	13.450	13.234	-216	-1,61	57	1.110	12
Keçioren	909.787	939.161	29.374	3,23	51	159	6.907
Kızılcahamam	32.647	28.350	-4.297	-13,16	109	1.623	17
Mamak	647.252	665.976	18.724	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	28.091	27.579	-512	-1,82	84	2.079	13
Polatlı	122.287	125.075	2.788	2,28	95	3.618	35
Pursaklar	143.055	150.488	7.433	5,20	21	169	890
Sincan	518.893	535.637	16.744	3,23	59	850	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	64	2.155	16
Yenimahalle	663.500	687.093	23.593	3,54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.985	5.639.076	135.091	2,45	1425	25.632	220

POLATLI

Polatlı, Ankara ilinin batı kesiminde, Eskişehir - Ankara Devlet Yolu üzerinde Ankara'ya en yakın ilçedir (76 km). 1 Ağustos 1926 tarihinde 877 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

Tarihçe

Polatlı İlçesinde insan yerleşiminin bilinen en eski tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar dayanmaktadır. Yassıhöyük Mahallesi'nde bulunan antik Gordion Şehrinde M.Ö. 3000 yıllarında yerleşim olduğu bilinmektedir.

Bölgede yaşayan belli başlı uygarlıklar sırasıyla, Hitit, Frigya, Lidya, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı uygarlıklarıdır.

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

Polatlı ilçe merkezinin bugünkü yerleşimi 1860 yılında Sivritepe mevkiî Mentese Mahallesi'nde ve Zafer Mahallesi'nde oluşmuştur. Yerleşimin asıl gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında buradan geçmesiyle gerçekleşmiştir.



Kurtuluş Savaşı'nın en önemli olaylarından biri olan Sakarya Meydan Muharebesi Polatlı toprakları üzerinde meydana gelmiştir. Atatürk'ün Sakarya Meydan Muharebesi'ni yönettiği karargâh Alagöz Mahallesi'nde, attan düşerek yaralandığı yer İner Mahallesi'ndedir. Bu savaşın önemli coğrafi mevkileri olan Çal Dağı, Duatepe, Beştepe ve Kartaltepe de Polatlı sınırlarındadır. "Polad" kelimesi Farsça olup "demir, kuvvetli" anlamına gelir. Osmanlı belgelerinde "Polad", "Poladlar", "Poladlı" kelimesi Ulu-Yörük ve Aydın-Beylü kabilelerine mensup Türkmen Yörük cemaatlerine verilen addır. 1530 yılına ait Tapu Tahrir Defteri'nde Ankara Livası dahilinde bulunan Padişah Hasları arasında, Seferihisar (Sivrihisar) kazası hudutları içinde olup da Erkonmadı adlı kişiye "tımar" olarak verilen Aydın-Beğlü kabilelerinin geliri bu şahıstan alınarak Haymana'ya dahil edilir. Bu kabileler arasında üç "Polad" cemaatinin nüfus ve vergi miktarları şöyledir: - "Cemaat-i Öksüz nâm-ı diğer (diğer adı) Polad, hane 19, mücerred 15, hasıl 674 akçe."

- "Cemaat-i Poladlu, hane 8, mücerred 7, imam 1, hasıl 364 akçe."

- "Cemaat-i Polad an-cemaat-i Aydın-Beğlü, hane 2, mücerred 5, hasıl 14 akçe."

Ekonomi

Polatlı ilçesinin ekonomisi tarih boyunca tarım ağırlıklı olagelmıştır. İlçenin 383.675 dekar sulu, 1.789.500 dekar susuz ve toplam 2.173.175 dekar tarım alanı bulunmaktadır. Yöre topraklarında en fazla üretilen ürünler buğday, arpa, şeker pancarı, kavun ve soğandır. İlçede hayvancılık; büyükbaş, küçükbaş ve kümes hayvancılığına dayalıdır.

İlçe merkezinde kentsel ekonomik faaliyetlerin ve buna bağlı olarak sanayinin ve hizmet sektörünün gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında Polatlı'dan geçmesi ile

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

başlamıştır. Türkiye'nin önemli tahıl ambarlarından birini oluşturan Polatlı aynı zamanda en aktif tahıl borsalarından birine de sahiptir. Bunun bir sonucu olarak Polatlı Borsası'nda ilçede üretilen tahılın iki katı kadar bir tahıl alım-satımı meydana gelmektedir. Polatlı Borsası bir "ihtisas borsası" olarak sürekli gelişme göstermekte, İlçe Tarım Müdürlüğü, Ziraat Odası, Tarım Kredi Kooperatifi şubesi, Trakya Birlik Kooperatifi şubesi, Pancar Bölge Şefliği, Yukarı Sakarya Sulama Birliği gibi önemli tarımsal kuruluşlar ilçede faaliyet göstermektedir.

Yakın tarihte inşa edilen Ankara-Sivrihisar yolu ve ilçede istasyonu olan Ankara-Eskişehir hızlı tren yolu yatırımları ile Polatlı, İstanbul-Ankara, Konya-Antalya-İzmir bağlantılarının merkezine oturmuştur. Polatlı Vergi Dairesi kayıtlarına göre 3747 gerçek usulde, 1578 basit usulde, 875 kurumlar vergisi ve 4957 diğer alanlarda olmak üzere ilçede toplam 11.157 vergi mükellefi bulunmaktadır. 2006 yılı ilk altı ayında ilçede tahakkuk eden vergi 74.733.944,33 TL, tahsil edilen vergi ise 51.237.045,67 TL'dir. Mal Müdürlüğüne 2006 yılı ilk altı ayında yapılan harcamalar toplamı ise 20.727.583,80 TL'dir.

İlçede Ticaret Odasına kayıtlı 613 limited şirket, 56 anonim şirket, 7 kolektif şirket, 83 kooperatif, 2 müessese ve 388 gerçek kişi olmak üzere toplam 1.149 üye bulunmaktadır.

İlçede toplam 13 banka şubesi mevcuttur.

Sanayi

İlçede sanayi gün geçtikçe gelişmektedir. Ülkemizin önemli sanayi kuruluşlarından olan Şişecam (Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş.), Ortadoğu Rulman Sanayi ve Hema Dişli Fabrikası Polatlı'da bulunmaktadır. Bunların yanında ülke geneline galvanizli direk üreten Şa-Ra ile yurt içi ve yurt dışına döşemelik kumaş üreten Polmen Dokuma Sanayi ve Amerikan Halı Sanayi, 2 adet hazır beton fabrikası, 1 adet kâğıt ve matbaa fabrikası, 1 adet hediyelik eşya fabrikası, 1 adet çatı cephe sistemleri fabrikası, 1 adet ambulans donatım fabrikası, 1 adet boru fabrikası, 1 adet tıbbi malzeme üretim fabrikası, 1 adet Doğalgaz Çevrim Santrali, 9 adet un fabrikası, 3 adet yem fabrikası, 8 adet mermer işletme tesisi ile 1 adet tarım aletleri yapım fabrikası ilçede faaliyet göstermektedir. Bu alanda sürekli yeni girişimler ve gelişmeler olmaktadır.

İlçede sanayinin gelişimine önemli katkılar yapacak olan Polatlı Organize Sanayi Bölgesi 2172 dekar alan üzerinde altyapı çalışmaları ve fabrika kuruluş çalışmaları seviyesinde sağlıklı bir gelişme içindedir. Ayrıca Malıköy'de Ankaralı sanayicilerin önderliğinde 5200 dekar alan üzerinde Başkent Organize Sanayi Bölgesi adıyla ikinci bir OSB kurulmaktadır. Bunların dışında yine Malıköy bölgesinde 2. OSB'de ise altyapı çalışmaları devam etmekte olup, yine bu bölgede Anadolu Organize Sanayi Bölgesi adı altında yeni bir OSB kurulması planlama aşamasındadır.

Temelli bölgesinde Ankara Serbest Bölge kurulması yönündeki çalışmalar yer temini aşamasında sürdürülmektedir.

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

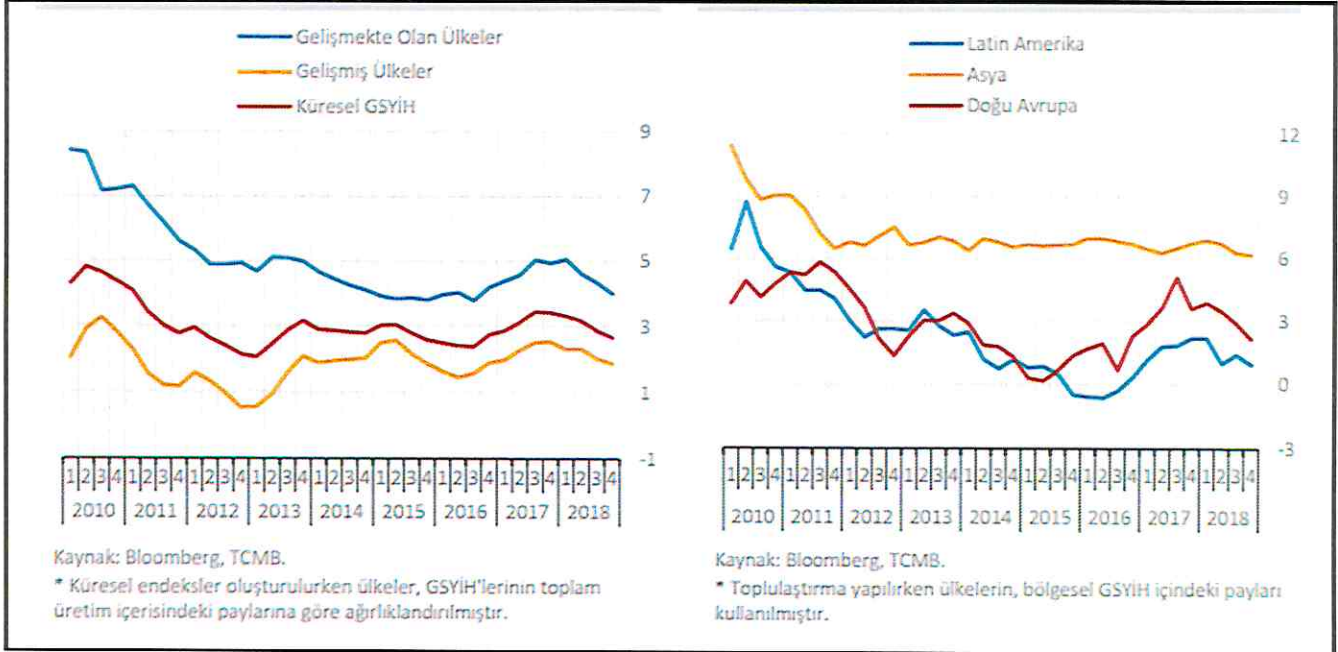
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

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 hızı 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 sıkılaştırılan 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 sergileyebileceği 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 artırım öngörüsünü Mart toplantısı ile politika faizinde değişikliğe gidilmeyeceği yönünde revize ederken, ECB ise Mart ayı toplantısındaki sözlü yönlendirmesinde olası faiz artırım sürecini 2020 yılına ötelemiştir. Bu çerçevede, 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 yönelen 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, kırılabilirlikleri azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve esgüdümlü 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 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 sıfıra 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 kırılganlıklardan ve jeopolitik anlaşmazlıklardan doğabilecek riskler de mevcuttur. Söz konusu risk unsurlarının küresel finansal piyasalara dair hassasiyetlerin artmasına ve küresel ekonomik belirsizliğin yükselmesine neden olarak 2019 yılında küresel iktisadi faaliyet görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri belirginleştirdiği değerlendirilmektedir.

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

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

Kaynak: Consensus Forecasts.

ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
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 Ortaoğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
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
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.307	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,3	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: duniyagrupgd@gmail.com

ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar										
	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
GENEL İHRACAT TOPLAMI	13.810	100,0	14.694	100,0	6,4	167.921	100,0	171.531	100,0	2,1
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
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 Ortadoğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
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
SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,1
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,3
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,1
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

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 müteahhlik 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

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

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

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

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

Kaynak: TÜİK

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

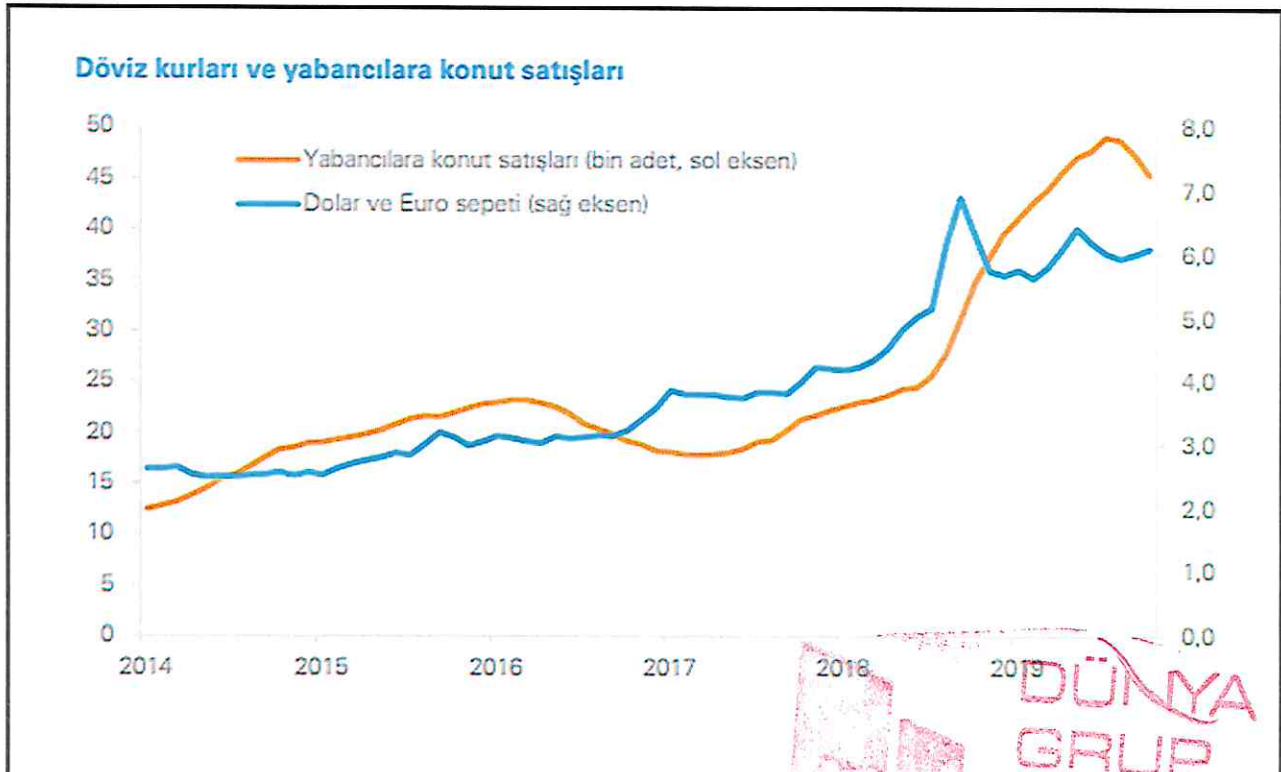
İnşaat sektörünün seyrinde son dönemde daha etkili hale gelmiş olan gayrimenkul faaliyetleri, 2019 yılı ilk çeyreğinde %2 oranında büyümüştür. Öte yandan 2019 yılı sonuna kadar uzatılan vergi teşvikine rağmen yılın ilk yarısında konut satışlarında gerileme artmış, ekonomideki belirsizlik ortamı arz ile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



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

Kaynak: TÜİK

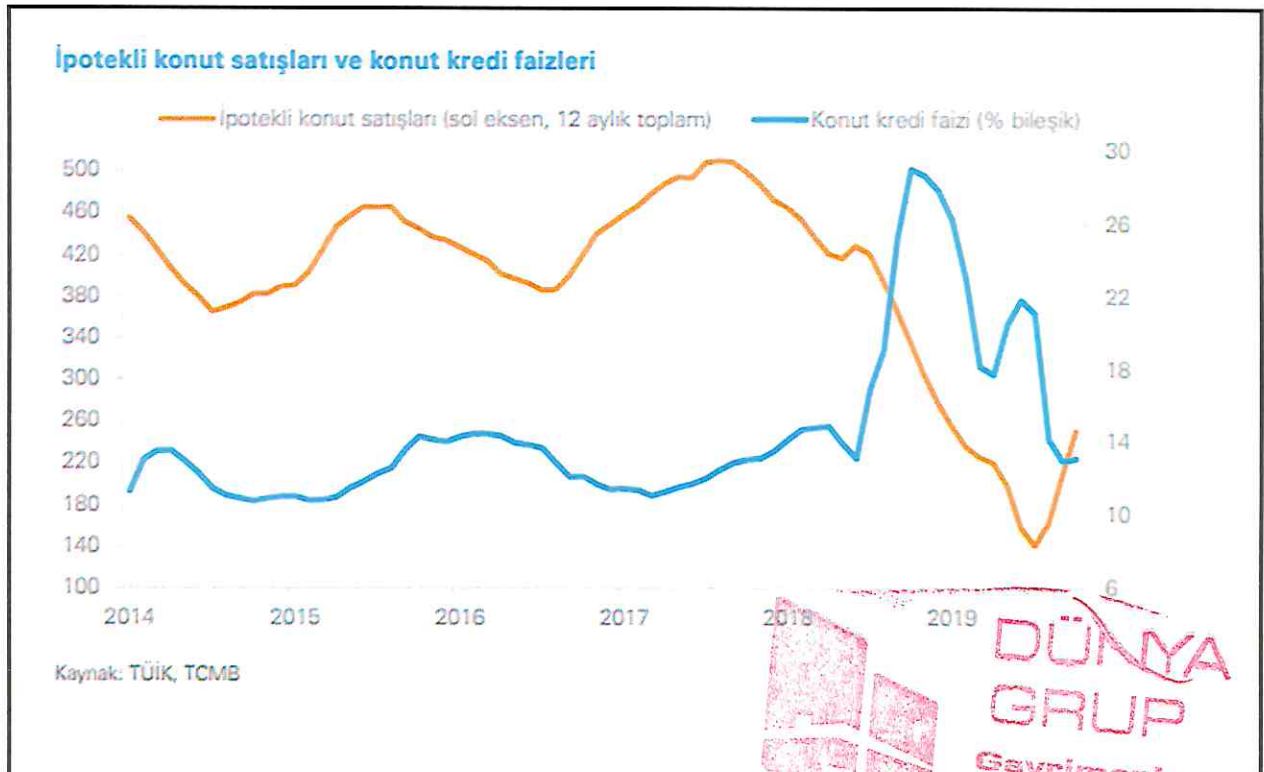
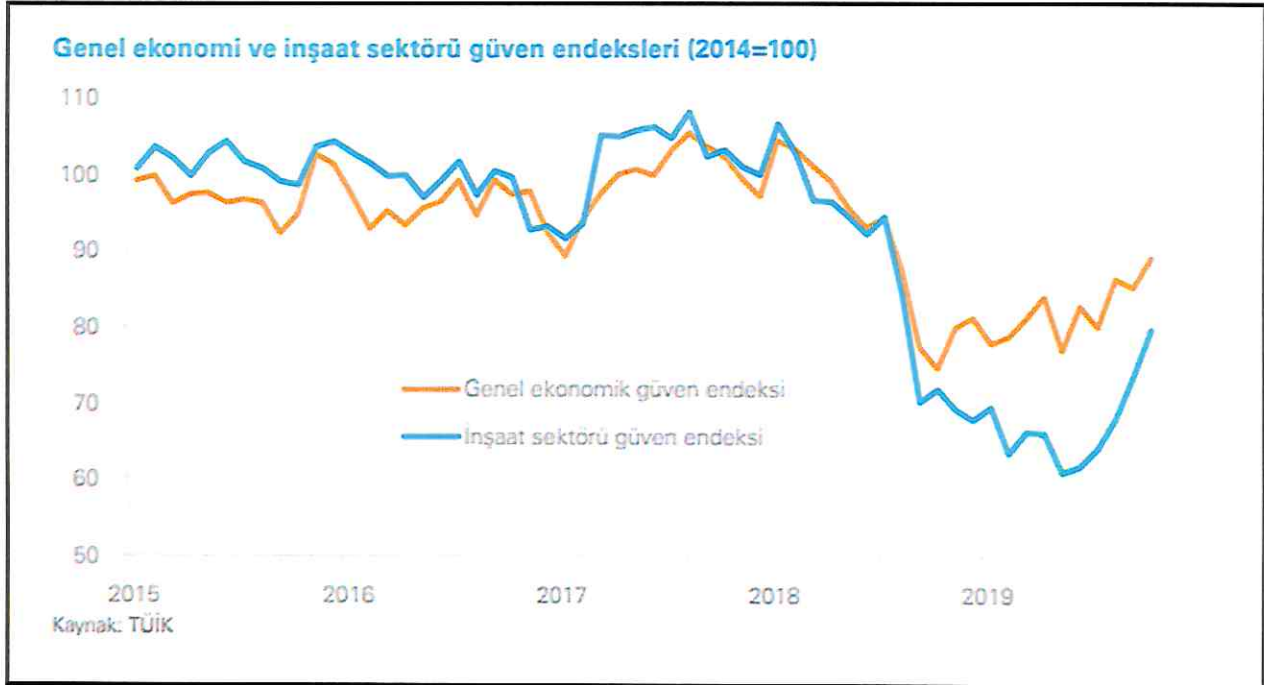
“Yabancılara yapılan konut satışları ise Türk vatandaşlığı hakkı elde etmede gayrimenkul alımındaki sınırın 250 bin ABD Doları'na indirilmesi ve TL'deki değer kaybının devam eden etkisiyle, %30,5 artarak 2.689 olmuştur. Ancak yabancıya yapılan satışların genel konut satışları içindeki yıllık payı %5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



Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık “yüksek katsayılı tepkisi” de burada 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 yansması 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: duniyagrupgd@gmail.com



DÜNYA GRUP
Gayrimenkul Değerleme v. 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

Ekonomik Göstergeler ;

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

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

Kaynak: TÜİK

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.

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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

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

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Hane halkı nihai tüketim harcamaları %1,5 arttı

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

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

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

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

[2009=100]

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

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

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 ^(r)	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II ^(r)	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

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

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- * Talep gören bir alanda olması,
- * Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- * Taşınmazların Ankara-Eskişehir yoluna cepheli olması,

- Olumsuz Etkenler

- * Ankara il merkezine uzak konumda yer alması,
- * Taşınmazların üzerinde mahkeme şerhinin bulunması ve mahkeme izni olmadan satışın yapılamaması,



IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 324 ada 2 parsel, 24.742,50 m2 imar parseli üzerinde, "Arsa" vasıflı olup üzerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup kadastro paftası üzerinde işlenmiş yapı bulunmamaktadır. Ekspertize konu taşınmaz tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz; 205 ada 16 parsel, 20.547,00 m2 imar parseli "Kargir Fabrika ve İki Depo ve Arsası" vasıflı olup üzerinde üç adet ana yapıdan oluşacak şekilde, ayırık ve bitişik nizamda, betonarme-prefabrik karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 2-B ve 3-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binalarda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binaların cepheleri gri renk tonlarında dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Taşınmaz girişi Ankara-Eskişehir yolu üzerinden parsel içinden ön cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı pvc doğramadır. Ortak mekânların zemin döşemesi beton, duvarlar saç doğrama ile kaplıdır. İdari bölüm olan kısımların zemin döşemesi mermer duvarlar sıvalı ve boyalıdır. Binaya ait asansör bulunmamaktadır.

Taşınmazın Polatlı belediyesinde yapılan incelemesinde fabrika alanı için 5496 m2 kapalı alanlı mimari proje ve yapı kullanım izin belgesi bulunmakta olup mimari projesine göre idari bölüm ve fabrika alanı olarak projelendirilmiştir. Taşınmaz betonarme-prefabrik olup zemin döşemesi betondur. Taşınmazın ıslak zeminleri fayans mutfak dolapları takılı vaziyettedir. Depo bölümü 1. Kısım ve 2. Kısım olarak projelendirilmiştir. 1. Kısım depo alanı yaklaşık 3983 m2 kapalı alana sahiptir. 1. Kısım depo alanı fabrika alanı ile birleşik durumda olup yaklaşık 160 m2 depo alanı yapılmıştır. 2. Kısım depo alanı yaklaşık 2210 m2 alana sahip olup taşınmazın sağ yan tarafına 650 ilave alan eklenmiştir. Taşınmazlar betonarme-prefabrik tarzında imal edilmiştir.

Taşınmaz üzerinde 9 m2 bekçi kulübesi, 40 m2 misafir bekleme kulübesi bulunmaktadır. Taşınmaz duvarları sıvalı ve boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları takılı durumdadır. Ekspertize konu taşınmaz fabrika ve idari bina olarak kullanılmaktadır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile arsa ve fabrika 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 değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar

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

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

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

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- 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 rayiçleri ve beklenen rayiç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina

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

değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

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

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

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

Değerlemede rapora konu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz için nakit gelir akımları analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmazın üzerindeki inşa yatırımın değeri için "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemde; 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, değerlerden amortisman düşülüp, geliştirici maliyeti eklenerek hesaplanmıştır. Yapının sınıfı mahallindeki incelemelere göre 2-B olarak tespit edilmiş olup, yasal belgeleri itibari ile yapının yaşının 6 yıl olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz amortisman değeri düşülürken eksper kanaati dikkate alınmıştır.



TAŞINMAZIN DEĞERİ(BİLGİ AMAÇLI DURUM DEĞERİNDE DİKKATE ALINAN YAPILAR)			
YAPI	ALANI	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER
324 ada 2 Parsel Arsa Değeri	24.742,50	110	2.721.675,00 TL
205 ada 16 Parsel Arsa Değeri	20.547,50	110	2.260.225,00 TL
İdari Bina ve Fabrika alanı değeri	5496	1100.-TL/m ² %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 1.045	5.743.320,00 TL
1. Kısım Depo alan değeri	3983	820.-TL/m ² %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 779	3.102.757,00 TL
2. Kısım Depo alan değeri	2210	820.-TL/m ² %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 779	1.721.590,00 TL
2. kısım depo alan yanı sundurma, 2. Kısım depo alan yanı ilave alan, depo alanı, bekçi kulübesi ve misafir bekleme alan değeri	1099	510.-TL/m ² %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 484,5	532.465,50 TL
Çevre düzenlemesi, bahçe duvarı, diğer imalatlar (Maktuen)			450.000,00 TL
Toplam			16.532.032,50 TL ~16.532.000,00 TL

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.

Satılık arsa , sanayi tesisi Emsalleri
Değerleme konusu taşınmaz ile köy sınırları içerisinde olduğu beyan edilen Kuşçu mahallesi 134 ada 7 parselde Eskişehir-Ankara olu yakın mesafede; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 33.000 m ² alanı bulunan arsa 1.430.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 43 TL/m²) Sahibinden: 0 (533) 260 02 35
Değerleme konusu taşınmaz ile köy sınırları içerisinde olduğu beyan edilen Eskişehir-Ankara olu yakın mesafede; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 31.650 m ² alanı bulunan arsa 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 79 TL/m²) Hassas Gayrimenkul: 0 (532) 640 03 15
Değerleme konusu taşınmaz ile köy sınırları içerisinde olduğu beyan edilen Kuşçu mahallesi 243 ada 35 parselde Eskişehir-Ankara olu yakın mesafede; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 250.000 m ² alanı bulunan arsa 13.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 55 TL/m²) Premar Borsa: 0 (532) 316 34 58
Değerleme konusu taşınmaz ile köy sınırları içerisinde olduğu beyan edilen Kuşçu Mahallesi yakın mesafede; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 35.700 m ² alanı bulunan arsa 1.140.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 32 TL/m²) Gala Gayrimenkul: 0 (532) 564 36 36
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede toplam arsa alanı 27.000 m ² olduğu beyan edilen 3.500 m ² kapalı alan bulunan fabrika 11.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 3.143 TL/m²) Atak Ticari Gayrimenkul: 0 (533) 332 11 12
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede toplam arsa alanı 22.708 m ² olduğu beyan edilen 4.600 m ² kapalı alan bulunan fabrika 9.950.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyat: 2.163 TL/m²) Kw Angora Dg: 0 (533) 377 77 23
Polatlı Belediyesi Emlak servisinden alınan şifai bilgiye göre m ² sokak rayiç değeri 43.88 TL – olduğu bilgisi alınmıştır.

Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde arsa+bina değer takdiri yapılmış olup arsa değeri 110 TL/ m² yapı maliyeti (2-A) 510 TL/

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

m² (2-A), 820 TL/ m² ve (3-A) 1100 TL/ m² alınıp %10 aşınma payı uygulanmıştır.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin 205 ada 16 parsel üzerinde "Diğer (Konusu: Polatlı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/308 Esas sayılı dosyasından 13/03/2013 tarihli ara kararı ile Polatlı İlçesi Kuşçu Köyü 205 ada 15,16,17 parsellerin satışı mahkemedен izin alınmadan satılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)" onayının alması gerektiği TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan kısıtlayıcı beyan taşınmazın alım ve satım yapılamayacağı bu durumdan dolayı Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **alınamaz** niteliktedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede mahkeme kararı sonucunda taşınmazın sınırları ve alanı değişebileceği bilgisi Polatlı Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınmıştır. Taşınmazın mahkeme sonucunda nasıl etkileneceği bilinmediği için bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.

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

Taşınmazların "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmamıştır.

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

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımının hâlihazır kullanımı olan "Depo ve Fabrika alanı" kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların 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 taşınmazların 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 üzerindeki inşai yatırımların değeri için ise Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar" bölümü ile "IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

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

TKGM TAKBİS 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. 205 ada 16 parsel üzerinde "Diğer (Konusu: Polatlı-2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/308 Esas sayılı dosyasından 13/03/2013 tarihli ara

kararı ile Polatlı İlçesi Kuşçu Köyü 205 ada 15,16,17 parsellerin satışı mahkemeden izin alınmadan satılamaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)" onayının alması gerektiği TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde bulunan kısıtlayıcı beyan taşınmazın alım ve satım yapılamayacağı bu durumdan dolayı Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **alınamaz** niteliktedir. Taşınmazların bulunduğu bölgede mahkeme kararı sonucunda taşınmazın sınırları ve alanı değişebileceği bilgisi Polatlı Kadastro Müdürlüğü yetkililerinden alınmıştır. Taşınmazın mahkeme sonucunda nasıl etkileneceği bilinmediği için bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.

Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne **alınamaz** niteliktedir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri birlikte değerlendirildiğinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği kanaatine varılmış, bu doğrultuda satış kabiliyetinin "ALICISI AZ" olarak değerlendirilmiştir.

324ada 2 parsel üzerindeki takyidat nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne **alınamaz niteliktedir. Söz konusu takyidatların kaldırılması durumunda taşınmaz GYO Portföyüne dahil edilebilir olacaktır.

**205 ada 16 parsel devir temlikini engelleyici bir takyidat görülmemiştir. Bu nedenle 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, hâlihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve taşınmazların değeri;



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

KDV Hariç 205 ada 16 parsel ve 324 ada 2 parsel Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

DEĞER (TL)	16.532.000,00.-TL
DEĞER (USD)**	2.094.779,52.-TL
DEĞER (EUR)**	1.777.003,85.-TL

Yalnız; 16.532.000,00.-TL (Yalnız; On Altı Milyon Beş Yüz Otuz İki Bin.-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

DEĞER (TL)*	19.507.760,00.-TL
DEĞER (USD)**	2.471.839,83.-TL
DEĞER (EUR)**	2.096.864,55.-TL

*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; 19.507.760,00.-TL (Yalnız; On Dokuz Milyon Beş Yüz Yedi Bin Yedi Yüz Altmış.-Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

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

Saygılarımızla,

Zafer BOŞNAK

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

DÜNYAGRUP
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
T.C. Enerji Gçw 11722-44-100468-8 Osmangazi/ANKARA
P.Tel: +90 (0312) 472 58 72-73 Faks: +90 (0312) 472 58 74
Telex: 323048988 Ticaret Sicil No: 25699
Başkent V.D. 323048988 Ticaret Sicil No: 25699

VII.RAPOR EKLERİ :

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

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

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;

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

E-MAIL: dnyagrupgd@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.

CALIŞMA ŞEKLİ:

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: dnyagrupgd@gmail.com

2 - SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



ADI VE SOYADI: AYHAN DÜZGÜN

GSM: 0542 425 31 25

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

E-MAIL: duniyagrugd@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:

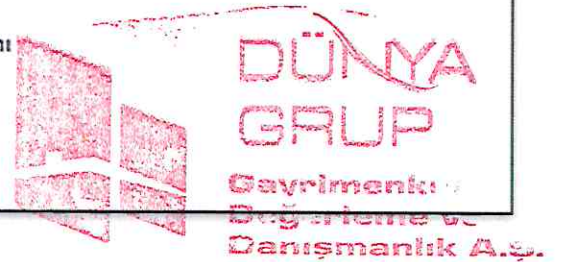
- 2014 - Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş
-Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı
- 2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş
-Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
- 1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ. İstihbarat ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü
-Mühendis-Başmühendis-Müdür 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

ÇALIŞMA ŞEKLİ:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı



3 - DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

No 06330
10 SUBAT 2012

Sayı : B302.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 28/11/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

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

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

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

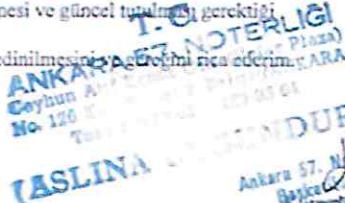
Bu çerçevede;


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


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

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

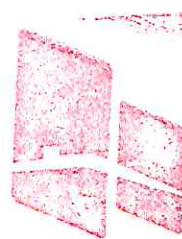
hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.


T.C. NOTERLİĞİ
ANKARA NOTERLİĞİ (PİZZA)
Caybun Ahi Mah. Akademi Cad. No:126
Tel: (312) 472 58 72-73
Faks: (312) 472 58 74
E-Posta: noter@ankara.com.tr
www.ankaranoterligi.com.tr


ANIL BABAÜÇÜ
Mevzuat Standartları Dairesi Başkanı



MERKEZ: Etiler Mah. B Blok Kat:15A 06530 ANKARA Tel: (312) 292 80 00 Faks:(312) 292 80 00 Adres: Sığ Sığ A Blok
İSTANBUL TEKNİKLERİ: Hürriyet Mah. Akademi Cad. No:12 34367 GÜLİSTANLI, Tel: (212) 334 00 00 Faks: (212) 334 00 00 www.spk.gov.tr



**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

4 - BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI;

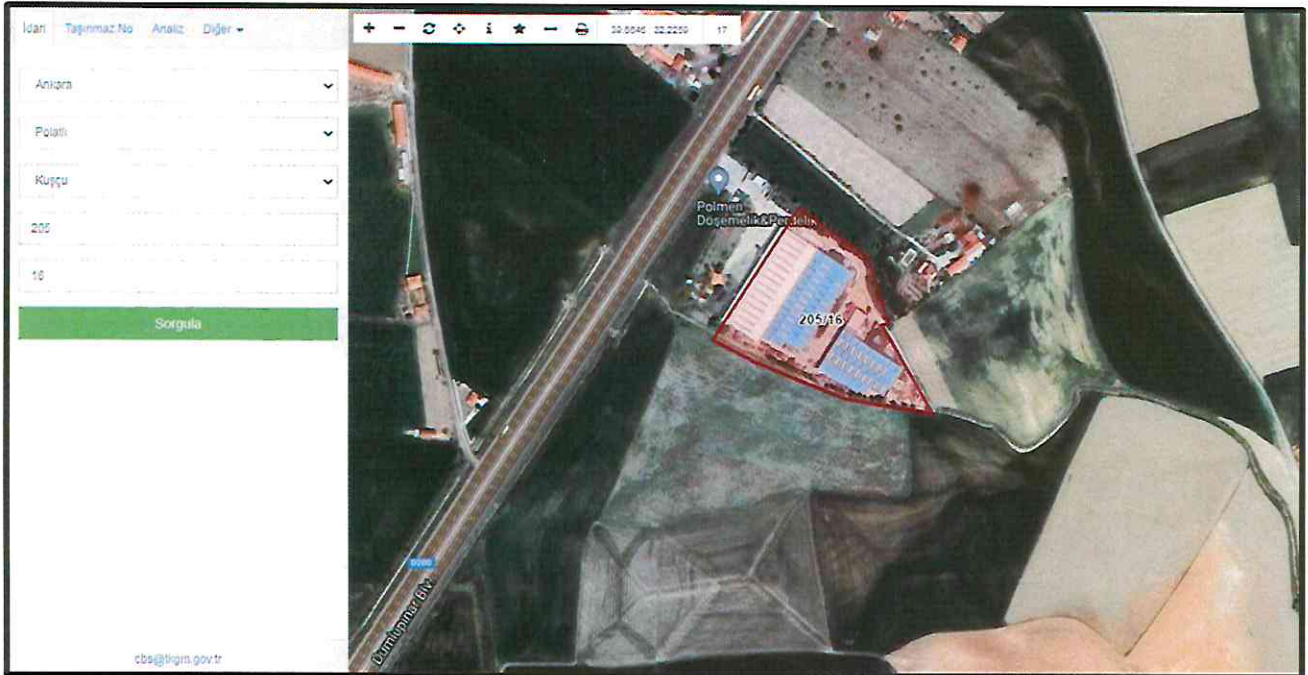


**DÜNYA
GRUP**

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: dnyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

5 - TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2020-09:46



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005220278850	20201007-1925-F00398	27885

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	324/2
Taşınmaz Kimlik No:	100775375	AT Yüzölçüm(m2):	24742.50
il/ilçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUŞÇU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2167	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Polatlı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/308 Esas sayılı dosyasından 13/03/2013 tarihli ara kararı ile Polatlı İlçesi Kuşçu Köyü 205 ada 15,16,17 parsellerin satışı mahkemeden izin alınmadan satılmaz.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:6457146) POLATLI 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ VKN:		

1 / 2

Serh	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Bu parsel üzerinden geçmekte olan BOTAŞ lehine tescilli irtifak alanı 1183.22 m ² olarak hesap edilmiştir. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine irtifak hakkı)		Polatlı - 13-07-2018 12:00 - 12518	
İrtifak	M:BOTAŞ LEHİNE 3024/18432 HİSSEDE BOTAŞ LEHİNE DAMI İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Polatlı - 04-04-2003 00:00 - 1974	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
437207087	(SN:8106061) ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24742.50	24742.50	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 13-07-2018 12518	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) U8NK0o-HVBq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.DÜNYA
GRUPGayrimenkul
Değerleme
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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2020-09:47



Kaydı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005220278850	20201007-1925-F00398	27885

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	205/16
Taşınmaz Kimlik No:	16196958	AT Yüzölçüm(m2):	20547.00
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUŞÇU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DAGILGAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1746	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA İKİ DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H: BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 268.95 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	Polatlı - 24-02-2000 00:00 - 899	-

1 / 2

İrtifak	M:1270 PARSEL ALEYHİNE 4 ADA 1 PARSEL LEHİNE 105 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	VKN:1810023608	Polatlı - 27-10-1992 00:00 - 4688	-
---------	---	----------------	-----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428777544	(SN:8103156) ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20547.00	20547.00	Satış 14-05-2018 9164	-

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

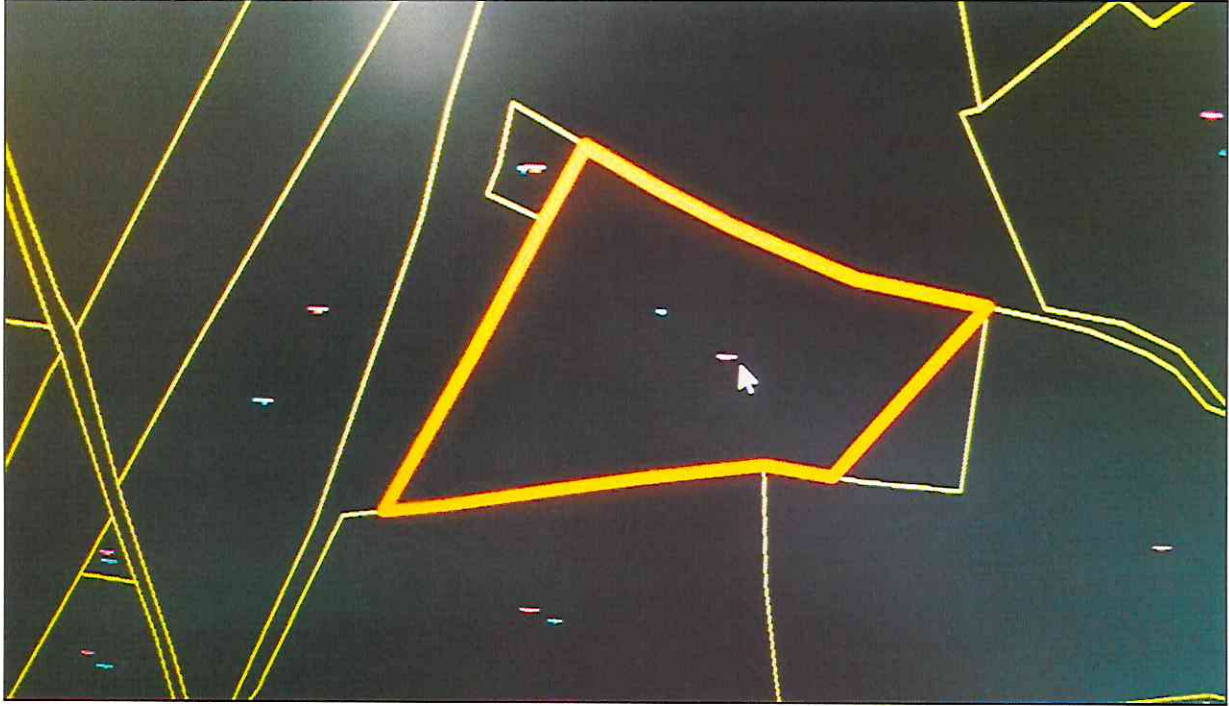
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BKnoBIMj3x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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


6 - İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

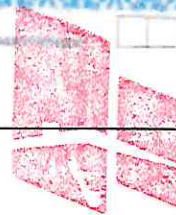
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

TAPU

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	POLATLI					
Mahalle/KUŞÇU						
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.658.602,00			201	17	ha	m ² dm ²
Niteliği		ARSA				
Sınır		Planında'dır Zemin Sistem No : 26119769				
Edinme Sebebi		Tanımlı TÜRKİYE İLK İLK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
Sahibi		ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Gilt No.	9165	22	2167		14/05/2018	Gilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : - Mülkiyetin diğer yönüyle ilgili olarak, bu belgeye ilişkin olarak alınacak diğer işlemler için, Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>						

D.M.G. Basım İş. Mak.

Özner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.




DÜNYA
GRUP

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

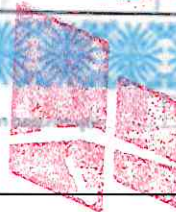
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

TAPU

İli	ANKARA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	POLATLI					
Mahallesi	KUŞÇU					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	DAĞILGAN					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
8.125.000,00		201	18	ha	m ²	dm ²
				20.547,00 m ²		
Niteliği	KARGIR FABRİKA İKİ DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 16156058					
Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarhi	Gımsı
Cilt No	9164	18	1746		14/05/2018	Cilt No
Sahife No						Sahife No
Sıra No						Sıra No
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygunca Murat KÖYLÜKÜ Teknik Maden Yardımcısı</p> <p>NOT : - Bilgi için diğer tarafların bu belge ile ilgili bilgilerine ulaşmak istedikleri takdirde Kurumun İlgili Birimlerine başvurulmalıdır. İlgili Tapu Sicil Müdürlüklerine başvurulmalıdır.</p>						

E.M.O. Basım İşl. Mt.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından



DÜNYA
GRUP
Kurum No: 129

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No: 000001703

1. Belgeyi veren kurum BESİMİLLİK VE İMAR MÜHÜRÜ	2. Belgenin varlığı amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni	4. Belgenin onay tarihi 26.11.2003	5. Gözge no. 2003/16-A
3. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden	6. Pafta no -	7. Ada no 4	8. Parsel no 1
9. İmar planı onay tarihi 07.12.1993	10. Parselasyon planı onay tarihi 28.12.1995	11. İmar durumu tarihi ve no.su 19.11.2000/1860	12. Parselin kullanım amacı ve alanı(m ²) 225m ² 15.547
13. ÇED raporu onay tarihi -	14. Zemin etüdü onay tarihi 04.11.2000	15. Tapu tesdihi belgesi veren kurum PCLATLI YATIRIM SİRKÜLERİ	16. Tapu tesdihi belgesi no. ve tarihi 15.12.2003 4586
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 09.01.2003 12.17.2000	18. Tadilat ruhsat tarihi -	19. Ruhsat yenileme tarihi -	20. Yeniden ruhsat tarihi -
21. Ruhsat takip no 1000/3056			

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı POLATLI MENKURAT Özel SAN. VE TİC. A.Ş.	27. Adı soyadı, unvanı POLATLI MENSURAT SAN. VE TİC. A.Ş.	28. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	37. Adı soyadı, unvanı	38. Oda sicil no	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi POLATLI	29. Kurum sicil no AŞ-C	30. Bağlı olduğu vergi dairesi 38.1E-11/123 POLATLI	31. Vergi dairesi sicil no	39. Büro tesdihi no	40. Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no 7320046832	32. Sigorta sicil no 22.315.616102440156618044	33. Sözleşme tarihi ve no. -	34. Müteahhlik kame no	41. Sigorta sicil no	42. Sözleşme tarihi ve no.
25. Adres ESKİŞEHİR YULU O'3 K.M. POLATLI ANKARA	26. İmza 	35. Adres ESKİŞEHİR YULU G3.KM POLATLI-ANKARA	36. İmza 	43. Adres	44. İmza
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı FARUKA VE İNANÇ BİNASI	46. Ünite sayısı 1	47. Yüzölçümü (m ²) 5166	48. Bender yapı sayısı -	49. Toplam yapı sayısı 3	50. Yapının taban alanı (m ²) 166+222+4258 4646
51. Toplam taban alanı (m ²) 4646	52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı -	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı -	54. Yapı inşaat alanı (m ²) 166+222+5166 5496	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 5496	56. Yapının yol kotu alt kat sayısı -
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı -	58. Yapının toplam kat sayısı 1	59. İlave kat sayısı -	60. Yapının yüksekliği (m) 6.50 -240, 6.00	61. İlave kat yüksekliği (m) -	62. Yapının sınıfı III
63. Yapının grubu A	64. 1 m ² maliyeti (Bin TL) -	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 1.450.944.000	66. Yapının arsa değeri (Bin TL) 6.000.000	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 1.510.944.000	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ <input checked="" type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Antma <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Kazık) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yeşil dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik
69. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Kab yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	71. SICAK SU Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Solben <input type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> Müşterek Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kab Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel	75. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolon <input type="checkbox"/> Ahşap

Yapının kısmen kullanılmasında mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun satılan daire sayısı	1. odalı	2. odalı	3. odalı	4. odalı	5. odalı	6. odalı	7. odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt. TS 10970

Beige Takip No : 010101/16/013

1. Belgeyi veren kurum ZARFIYADILIK VE ISKAN MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belgenin verilmiş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni			4. Belgenin onay tarihi 26.12.2003		5. Belge no. 2003/16												
3. Selgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstibat duvan <input type="checkbox"/> Bahçe duvan <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		9. İmar planı onay tarihi 07.12.2003		10. Parselasyon planı onay tarihi 28.12.2003		11. İmar durumu tarihi ve no.su 23.7.2002/1984		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) DAİRE: 10647											
6. Pafta no --		7. Ada no 4		8. Parsel no 1		13. ÇED raporu onay tarihi 1.12.2003		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.12.2003											
15. Tapu tescil belgesi veren kurum PELAKLI İSTİBAH SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 15.12.2003		17. Yayı ruhsat tarihi ve no. 09.12.2003		18. Tadilat ruhsat tarihi 1.12.2003		19. Ruhsat yenileme tarihi 1.12.2003											
20. Yeniden ruhsat tarihi 09.12.2003		21. Ruhsat takip no. 09-1205		22. Adı soyadı, unvanı DOĞAN MENSURAT		23. Adı soyadı, unvanı ANKARA İNŞAAT VE TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı ANKARA İNŞAAT VE TİC. A.Ş.											
25. Bağlı olduğu vergi dairesi PELAKLI		26. İmza ESKİŞEHİR YOLU		27. Kurum sicil no A.T.O. 451179		28. Hukukî durumu ANONİM ŞİRKET		29. Vergi dairesi sicil no. 7301046833											
30. Sigorta sicil no 7301046833		31. Adres 63. KM. PELAKLI-ANK		32. Kurum sicil no 451179		33. Sözleşme tarihi ve no. 25.9.2002		34. Müttehakkik karne no. 25.9.2002											
35. Adres 63. KM. PELAKLI-ANK		36. İmza ESKİŞEHİR YOLU		37. Büro tescil no.		38. Oda sicil no.		39. Oda belge no.											
40. Oda belge no.		41. Sigorta sicil no.		42. Sözleşme tarihi ve no.		43. Adres		44. İmza											
45. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Başlıca yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı											
50. Yapının taban alanı (m ²)		51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)											
55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		56. İlave kat sayısı		57. Yapının toplam kat sayısı		58. İlave kat sayısı		59. Yapının yüksekliği (m)											
60. İlave kat yüksekliği (m)		61. İzve kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL)											
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66. Yapının arsa değeri (Bin TL)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		68. Yapının arsa değeri (Bin TL)		69. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)											
Toplam		2		6193.-		75.000.-		444.475.000.-											
60.000.000.-		524.475.000.-																	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																			
68. ISITMA SİSTEMİ			70. TESİSATLAR			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ			74. KULLANILAN MALZEME							
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima			<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma			<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu			<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökmeye <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik			<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton							
69. YAKIT CİNSİ			71. SICAK SU									75. DÖŞEME							
<input type="checkbox"/> Kat yalıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik			Temin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Softben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek			Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal						<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar.										YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER:						
76. Tarih ve numarası			77. Ünitenin adı			Konutun salon dahil oda sayısı													
						1 odalı 2 odalı 3 odalı 4 odalı 5 odalı 6 odalı 7+ odalı TOPLAM													
78. Daire sayısı			79. Parke olan daire sayısı			80. Bir dairenin yüzölçümü													

TSE Matbaası.2001. 2000 Çiğ. TS 10970

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

MİMARİ PROJE KAPAK

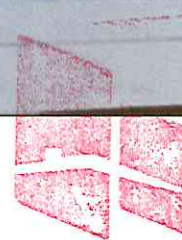
**BAYINDIRLIK VE İSKAN
MÜDÜRLÜĞÜ**

KARADENİZ TEKNİK MAKİNA MUH
İNŞAAT - SAN TİC LTD ŞTİ

BÜYÜK SİRAN NO 331 KARAYOLU DEREYANIK
TELEFON NO 33 478 74 32 FAX NO 33 47 32

KARTEK

NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ
1	POLATLI			
2	7370046832			
3	POLATLI MENSUHAAT			
4	SAN TİC A.Ş.			
5	TEKİR MAH			
6	ŞEHİT TEBENKALMAZ CAD			
7	24			
8	3			
9	ANILARA			
10	ALTINDAĞ			
11	ŞEHİT TESİSAT			
12	1			
13	1			




**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: dnyagrpgd@gmail.com



MİMAR SİNAN PROJE BÜROSU

BEYKOZ SOKAK 14/6 KAVAKLIDERE / ANKARA TEL:417 07 58

ONAY 02.09



A. PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		B. PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPITIRANLARIN	
1. VERGİ DAİRESİ	KAVAKLIDERE	11. VERGİ DAİRESİ	POLATLI
2. ŞİŞİ NO	243026418	12. SİCİL NO	732004632
3. SOYAD(İsim)	MİMAR SİNAN	13. SOYAD(İsim)	POLATLI MENŞUCAAT
4. ADI	PROJE BÜROSU	14. ADI	SAN VE TİC.AŞ
5. RABA ADI		15. İMHALLE VEYA SEMT	ULLUS
6. DOĞUM TARİHİ	1998	16. CADDE VEYA SOKAK	ŞİŞİT TUGMEN KALMAZ
7. DOĞUM İL	ANKARA	17. KAPI NUMARASI	24
8. YERİ İLÇE	ÇANKAYA	18. DAİRE NUMARASI	3
9. MÜSLÜĞÜ	MİMARLAR	19. İL	ANKARA
10. BAĞLI OLDUĞU GIDA	MİMARLAR	20. İLÇE	ALTINDAĞ
11. GIDA ŞİŞİ NO	18053	21. YAPILAN İŞİN	MİMARİ PROJİ
PLAN PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANIN KIRIMYAZI İMZA		22. ÇEŞİTİ	MİMARİ PROJİ
		23. GIDA PROJİ KAYIT NO	
		24. ADA NO	26554 4 PARSEL NO 1

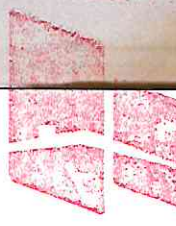
YAPININ	SABİHİ	POLATLI MENŞUCAAT SAN VE TİC.AŞ						
	KULLANIM AMAÇI	İSYERİ DEPOSU						
ARSANIN	İL	İLÇESİ	İLİDRESİ	KÖYÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DEĞİ
	ANKARA	POLATLI		KUŞÇU		4	1	

DEĞERLER ARANAN	MİMARİ	STATİK	MARUFİYET	SAĞ	KISA	BAĞLI	YERİNE	YERİNE	YERİNE	YERİNE	YERİNE
ORTAK											
(SARILIK GÖR)											

M

4 ADA 1 PARSEL MİMARİ YERLEŞİM PLANI

BETON
ÇELİK
ZEMİN EMNİYETLİ
TAŞIMA GÜCÜ
ÖLÇEK

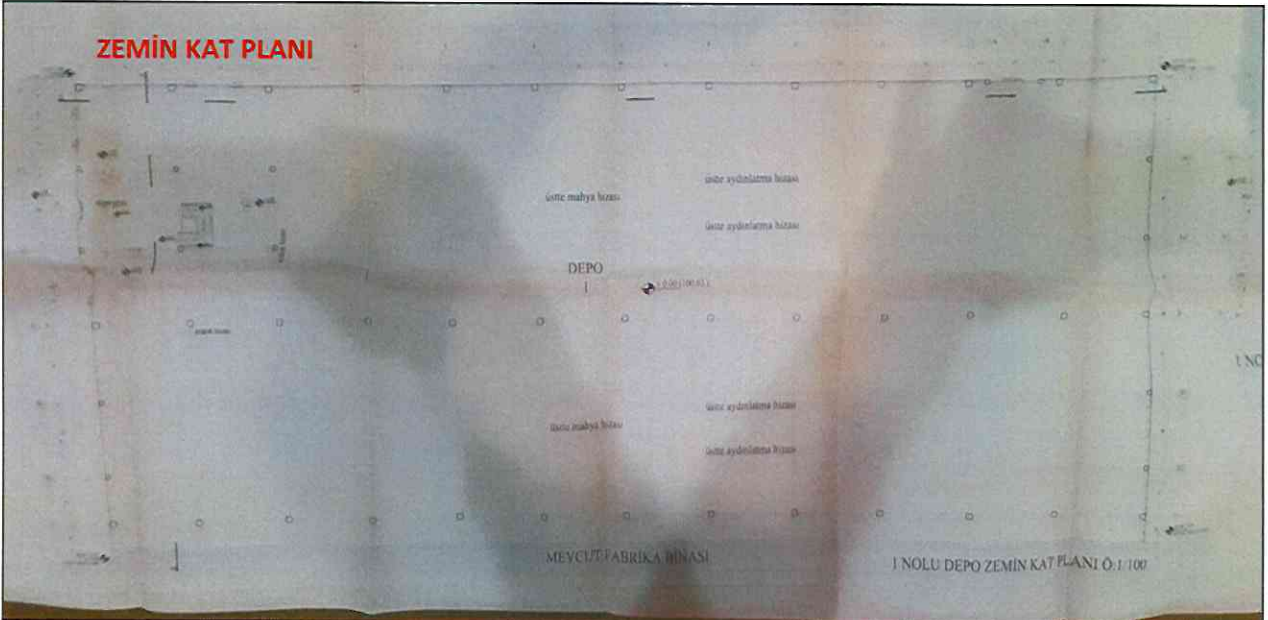


**DÜNYA
GRUP**
Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

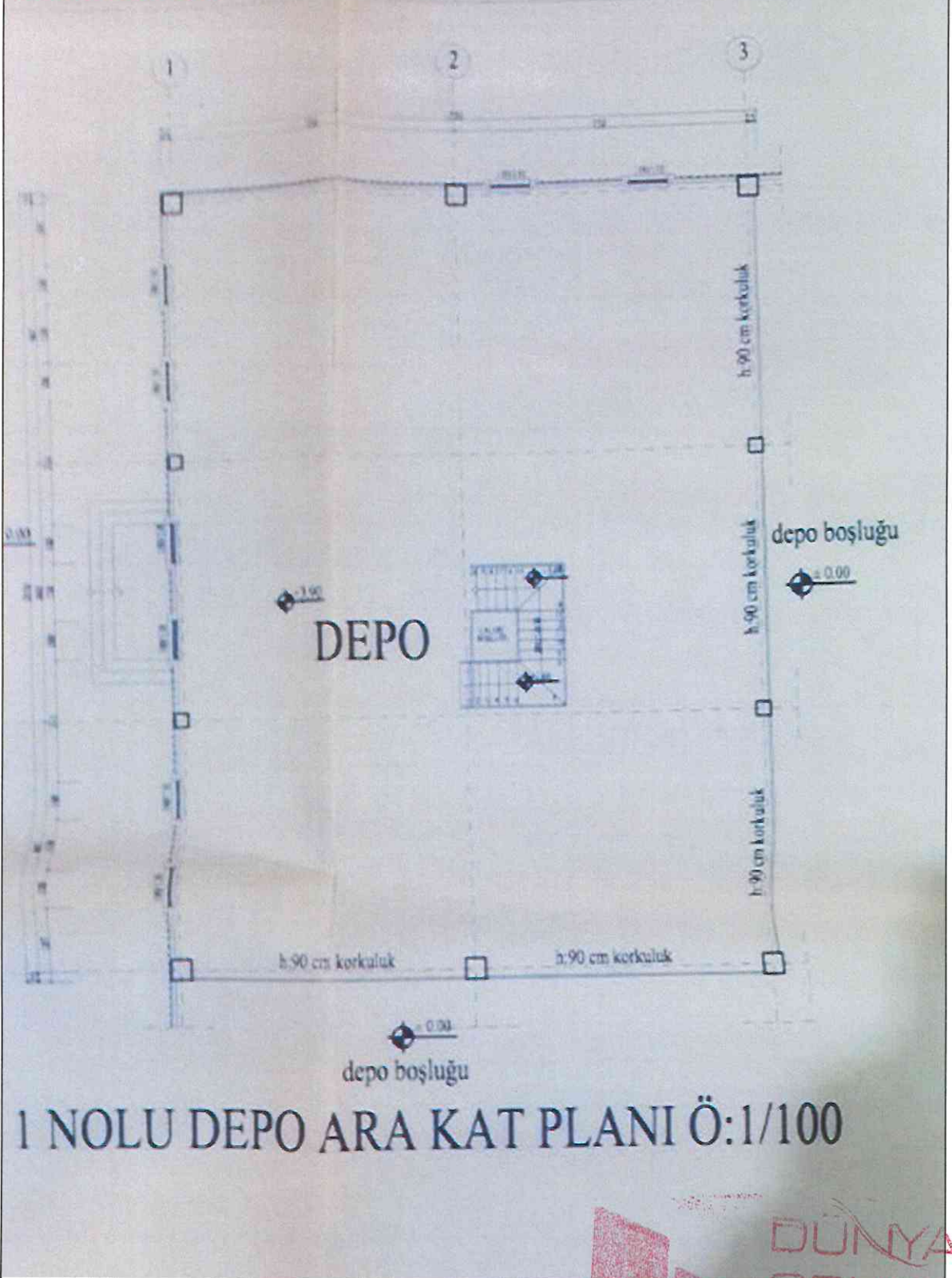
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



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

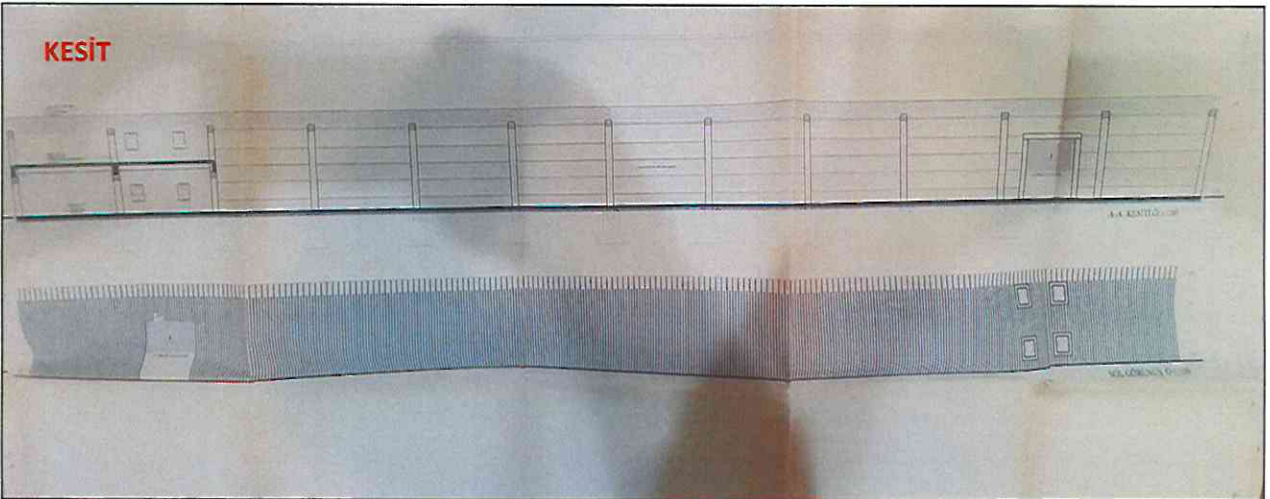
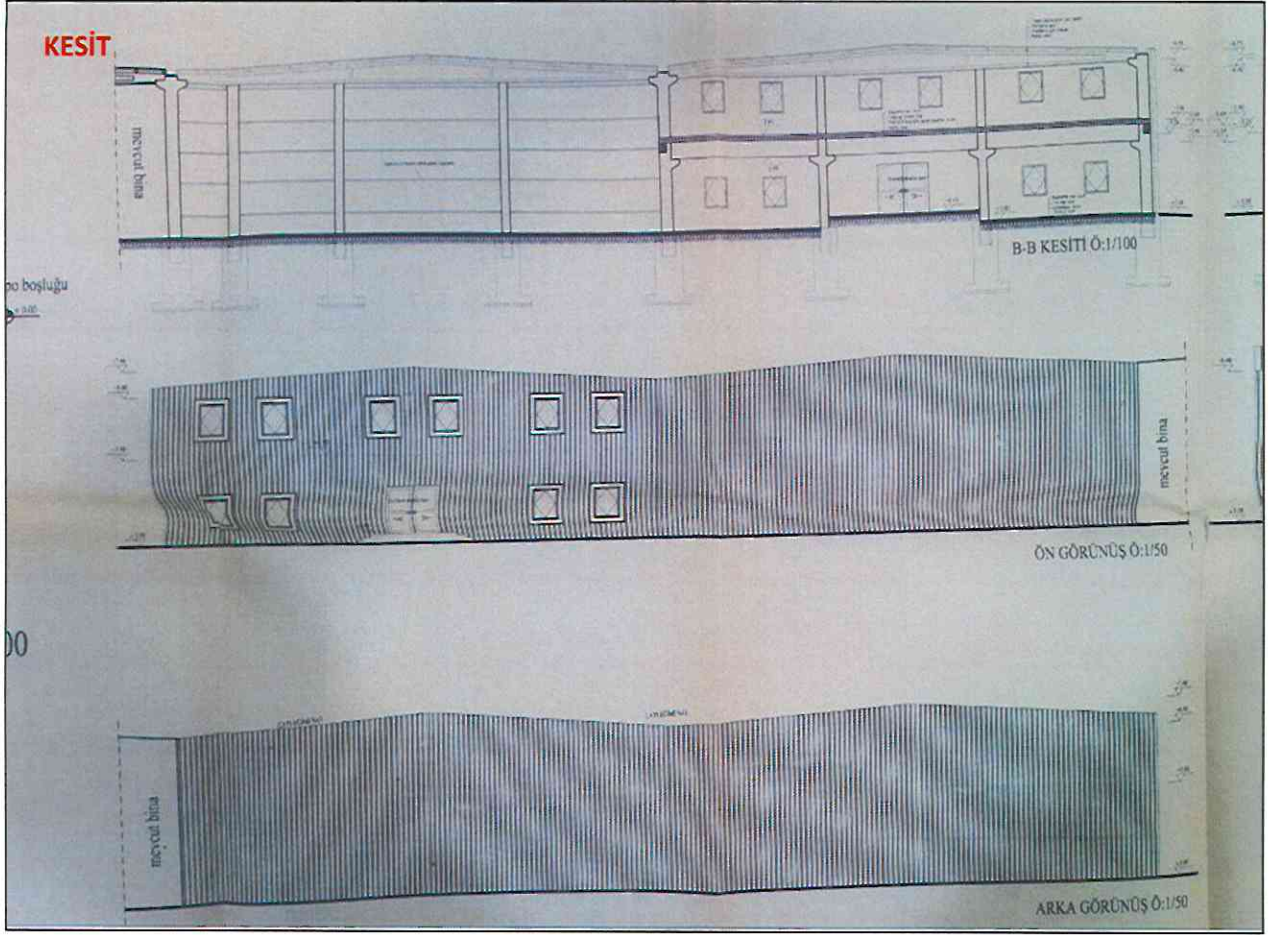
DEPO ARA KAT PLANI



DÜNYA
GRUP
Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

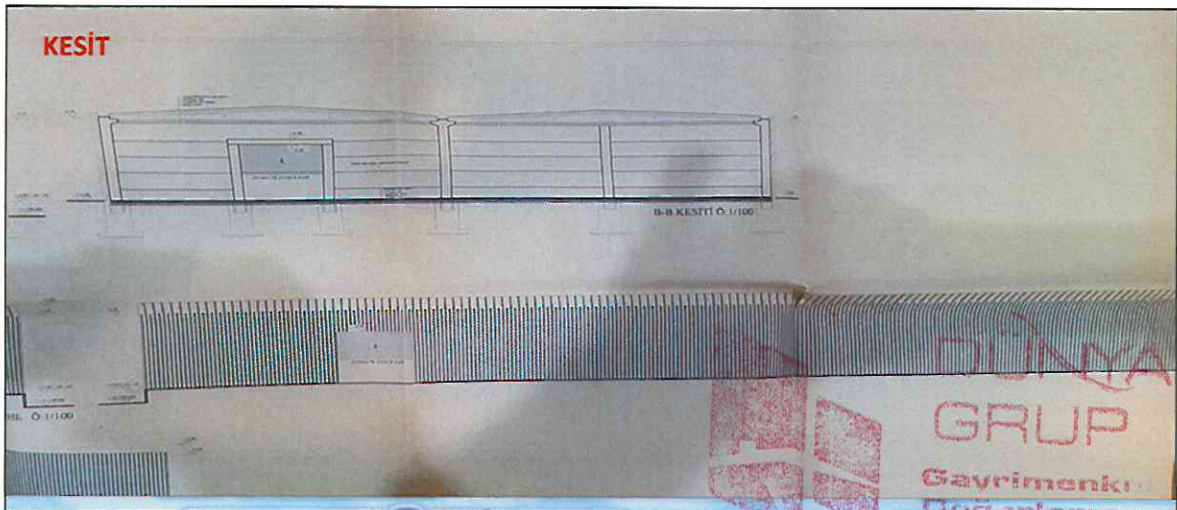
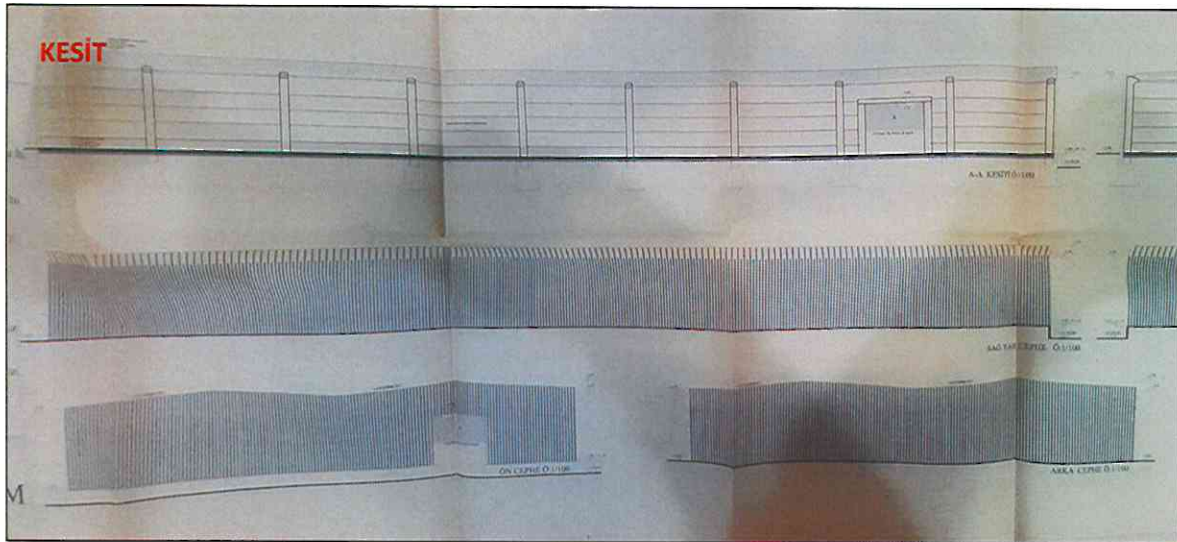
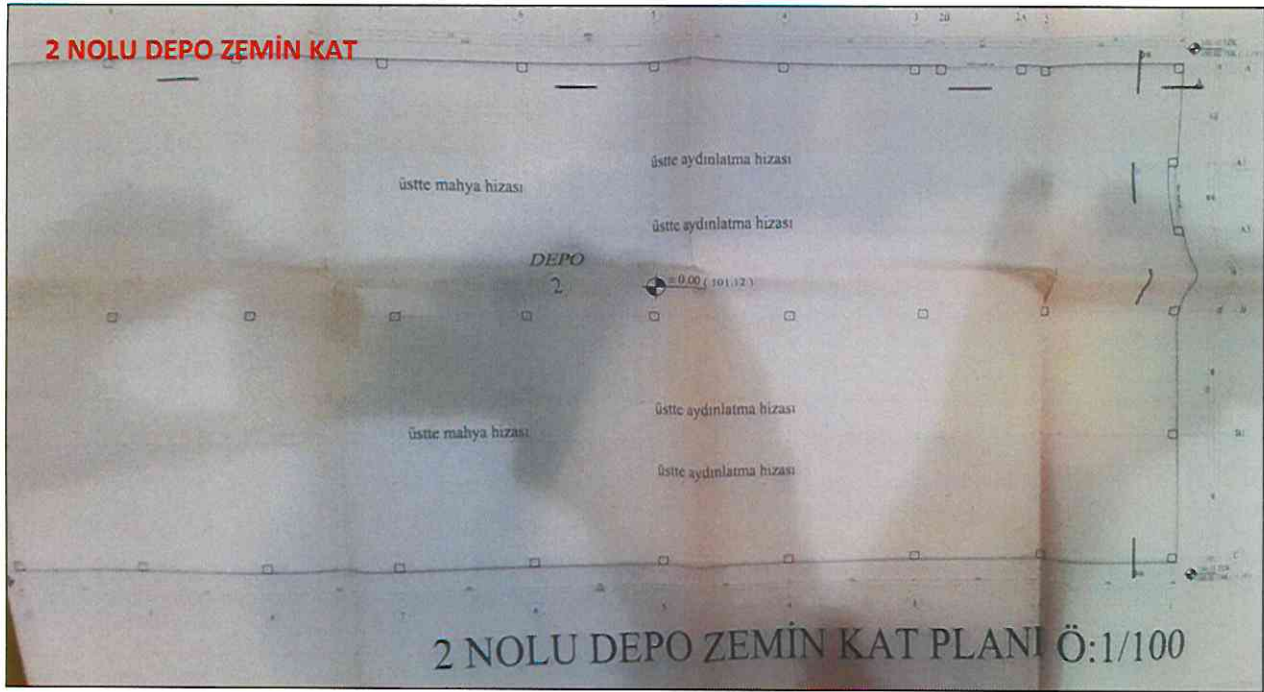
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıroveçler 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.

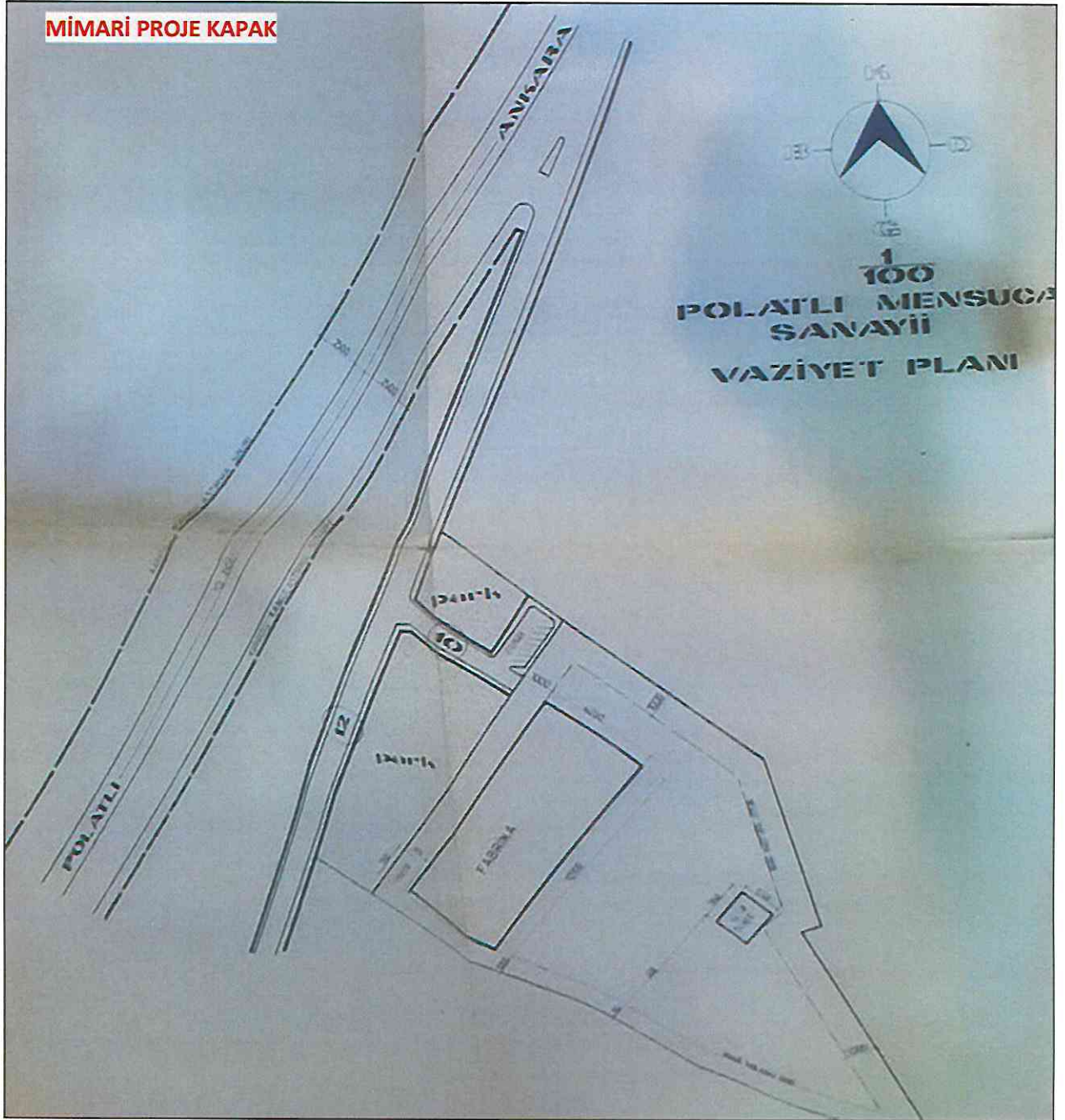
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



DÜNYA
GRUP
 Gayrimenkul
 Değerleme ve
 Danışmanlık A.Ş.

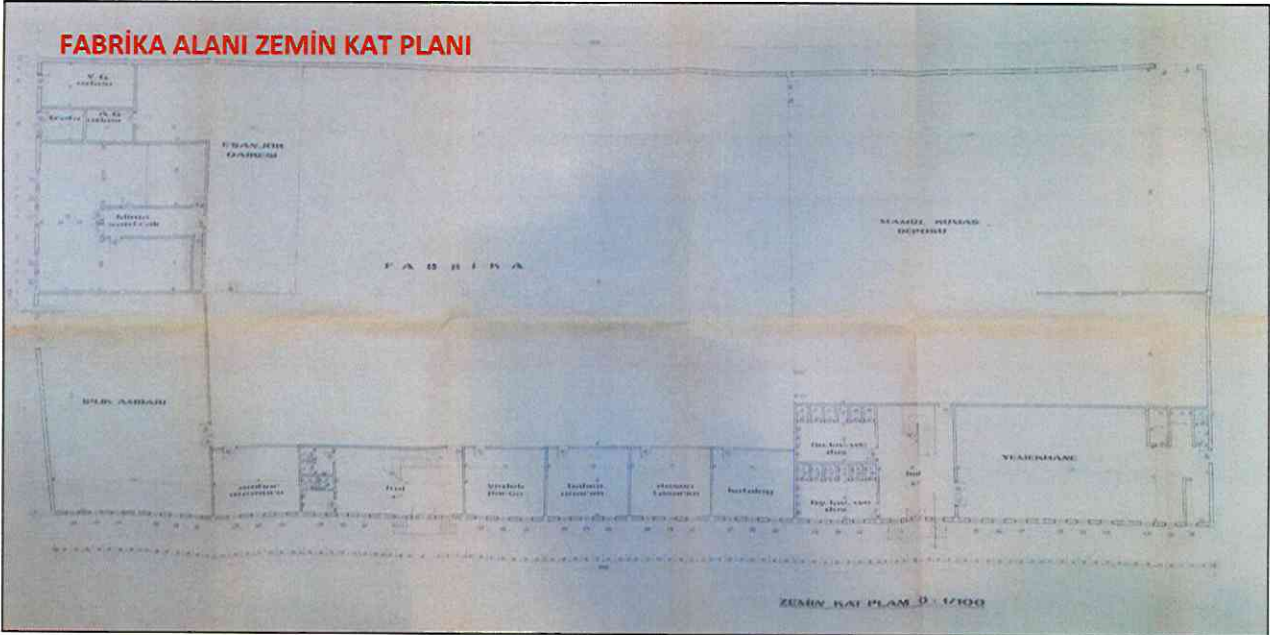
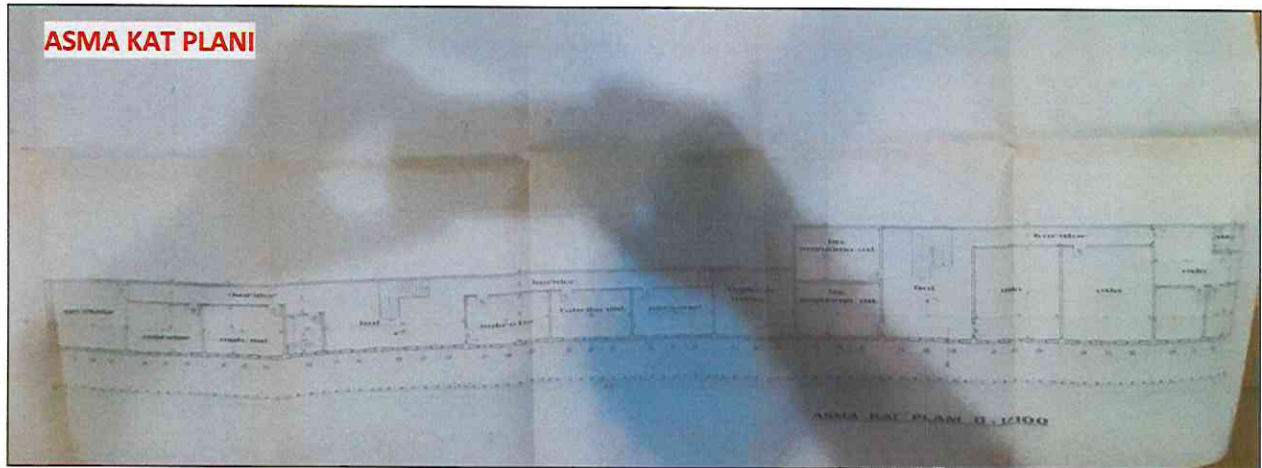
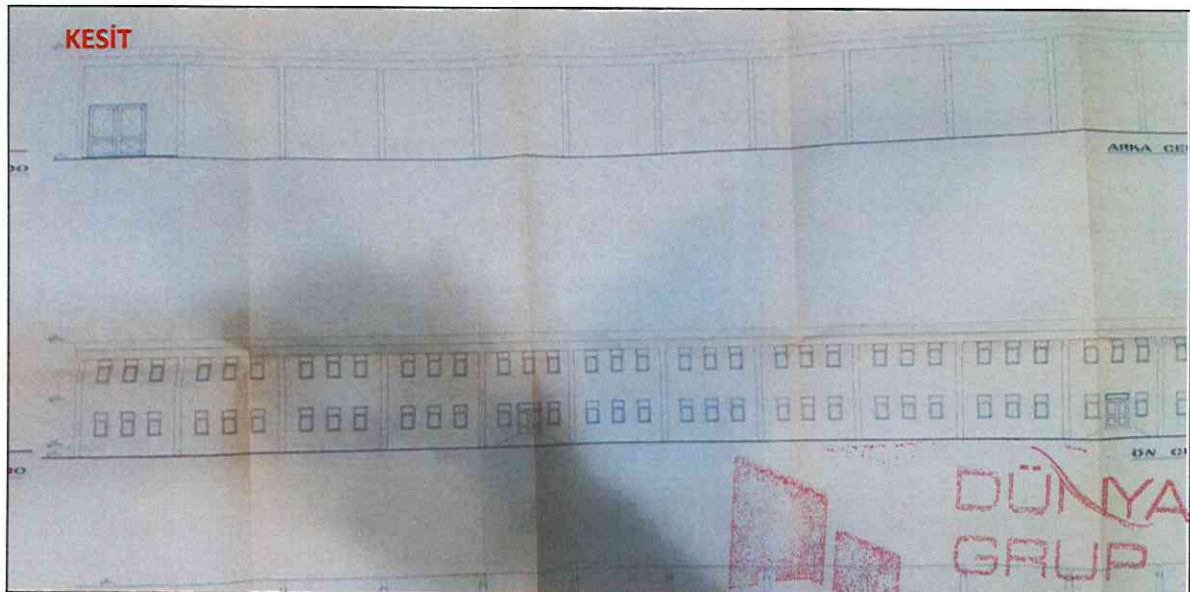
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

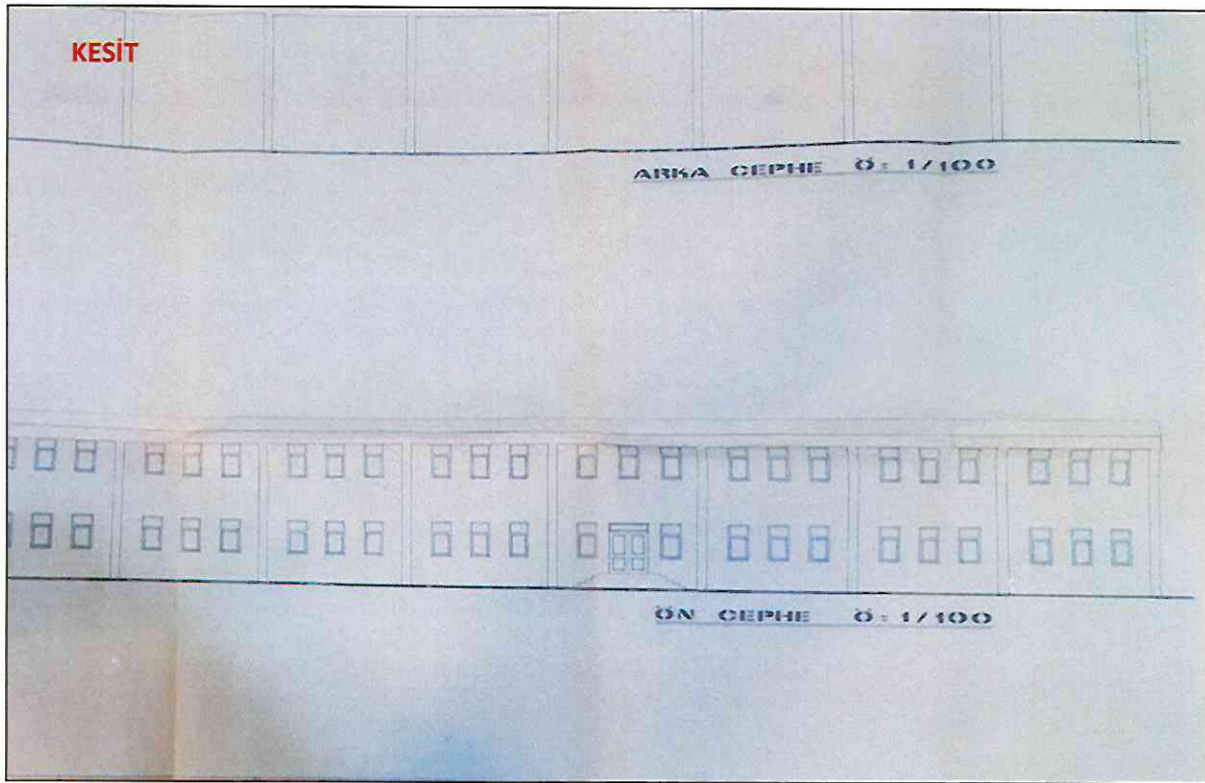
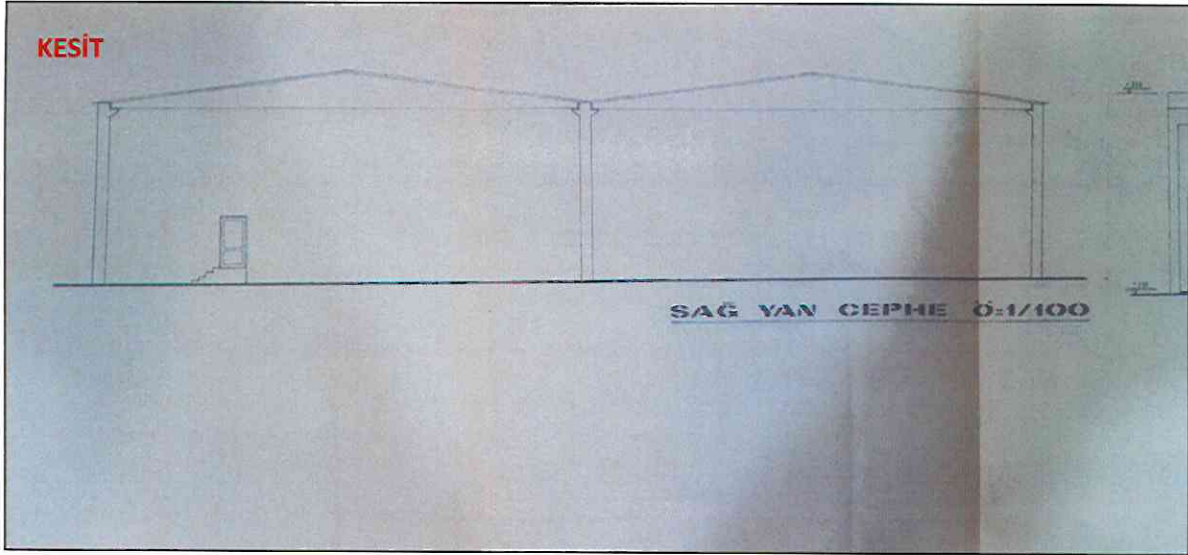


DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

FABRİKA ALANI ZEMİN KAT PLANI**ASMA KAT PLANI****KESİT****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



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

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: dnyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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



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: dnyagrupgd@gmail.com



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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