

- 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.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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



Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

• Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

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

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

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



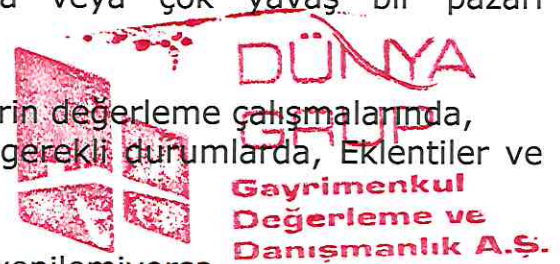
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

Satılık Ofis,Büro Emsalleri

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

(m² birim fiyat: 15.972 TL/m²)

Center Point: 0533 379 83 05

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

(m² birim fiyat: 12.400 TL/m²)

Borseem Mustafa Kemal: 0 (533) 474 41 11

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

(m² birim fiyat: 11.580 TL/m²)

Mare Gayrimenkul: 0 (532) 251 61 47

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

(m² birim fiyat: 11.487 TL/m²)

Center Invest Gayrimenkul: 0 (544) 895 28 10

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

(m² birim fiyat: 14.734 TL/m²)

Kw Cadde: 0 (544) 597 44 59



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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olduğu, taşınmaz üzerinde herhangi bir sınırlayıcı takyidat/kayıt olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın satışına engel husus bulunmamaktadır.

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

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

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

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

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

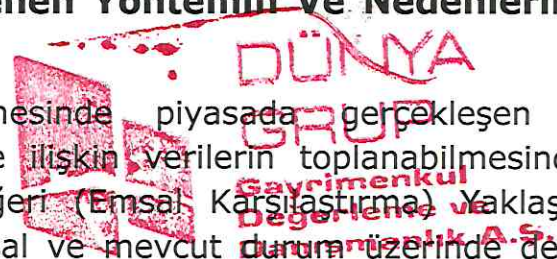
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

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

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazın yasal ve mevcut durumu üzerinde değer takdir edilmiştir.



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

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

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

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

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

TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu anlaşılmış olup, taşınmaz üzerinde satışa engel takyidat/kayıt olmaması nedeni ile taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.



VI.2. Nihai Değer Takdiri

Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin 06.10.2020 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkullerle ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile;

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;

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

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

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

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

*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.

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

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

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

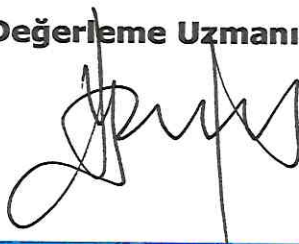
Saygılarımızla,

Zafer BOŞNAK

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



DÜNYAGRUP
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Dünya Ertekinler 22. Kat. No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: +90 (0312) 472 58 72-73 Faks: +90 (0312) 472 58 74
Başkent V.D. 3230469988 Ticaret Sicil N.2/3509

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

VII.RAPOR EKLERİ :

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



1 - DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;



Tarih : 24.03.2015

No : 404201

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Zafer BOŞNAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**DÜNYA
GRUP**

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

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

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

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

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;**ZAFER BOŞNAK**

Gsm: 0554 975 18 98 – 0 312 472 58 74

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

E-MAIL: duniyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: BOĞAZLIYAN-1979

T.C. KİMLİK NO: 66250232714

EĞİTİM :

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

İS DENEYİMİ :

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

SPK LİSANS DURUMU :

SPK Lisansı yok.

CALISMA SEKLİ:

Kadrolu çalışan.

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

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

2 - SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



ADI VE SOYADI: AYHAN DÜZGÜN

GSM: 0542 425 31 25

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

E-MAIL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ANKARA -17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM:

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

İS DENEYİMİ:

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

SPK LİSANS DURUMU :

-SPK Lisans No :400504

CALISMA SEKLI:


-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

3 - DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

16 0 6 3 3 0
10 SUBAT 2012.

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

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

İlgil: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

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

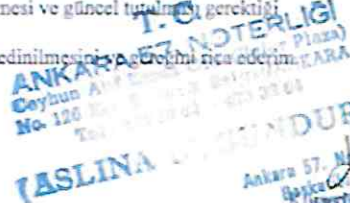

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.

ANKARA 7. NOTERLİĞİ
Çaybun Akademi (Plaza)
No: 128 Kav. 8. Kat. B Blok
Tel: 312 28 04 471 38 04

(ASLINA GÖZÜNDÜR)
Ankara 57. Mart
Bölge Müdürlüğü
M. BABUÇCU
Mevzuat Standartları Dairesi Başkanı

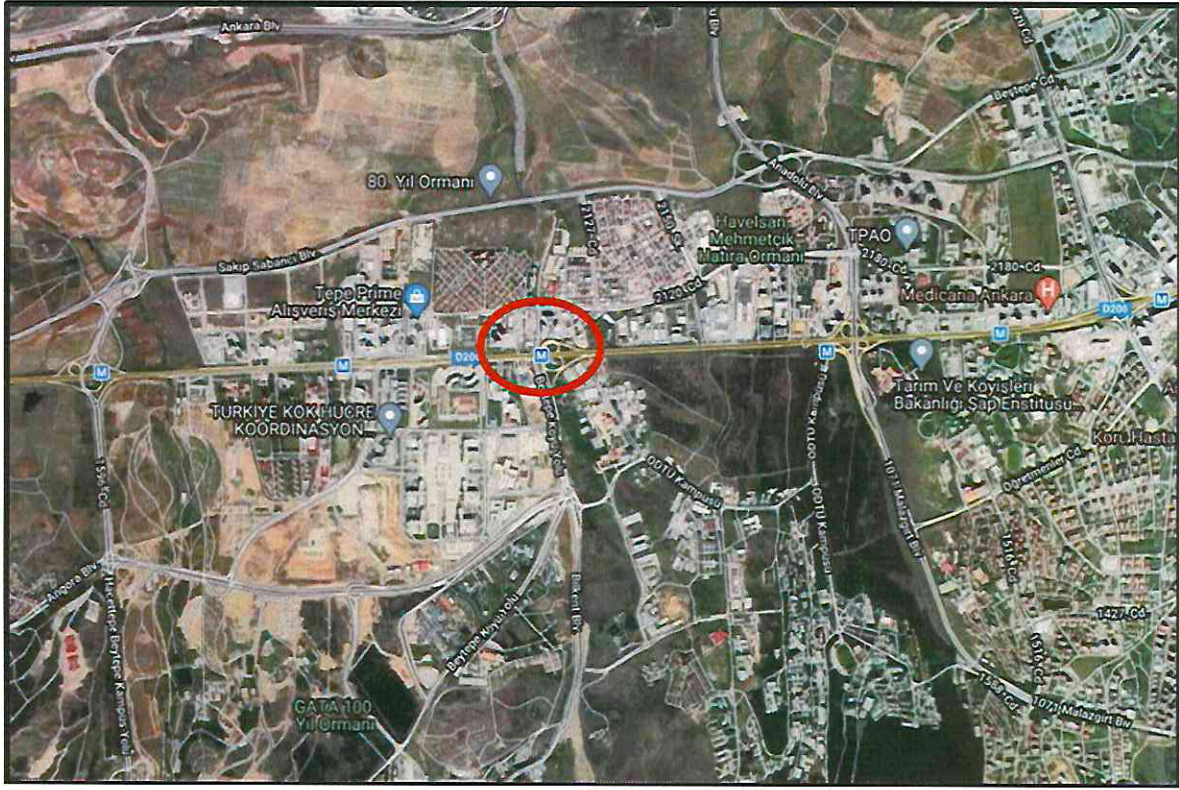
MERKEZ: Etiler/Beşiktaş Mah. No: 258/200 ANKARA Tel: (312) 242 80 80 Faks: (312) 242 80 80 Ayrıntılı bilgi için lütfen İZTANIRLIK TEŞVİKLİCİLERİ Harman Mah. Jale Sokakı Cad. No: 15/34507 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 33 01 Faks: (212) 334 33 00 www.spk.gov.tr



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

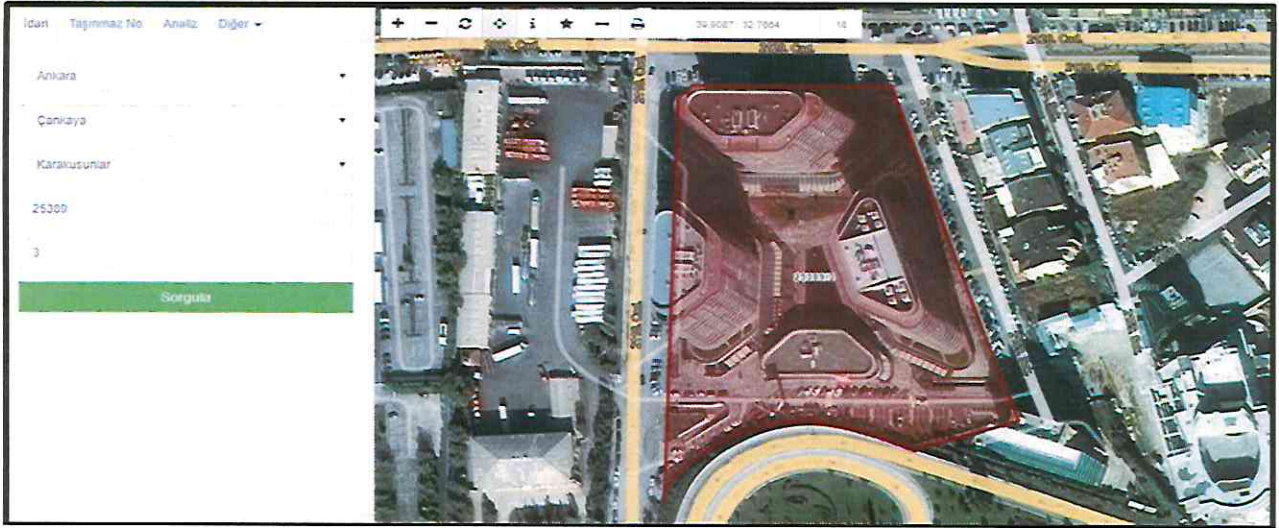
Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

4 - BÖLGE HARİTASI VE DİĞER KROKİ VE HAVA FOTOĞRAFLARI;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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

Adres:

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

Bu adrese ait adres kodu:

3398823611

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

5 - TAKBİS (TAPU KAYDI) ;

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2020-09:47



Kayıd Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

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

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

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

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

6 - İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;

İMAR PLANI :		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Parselasyon Plan No : 81010/1
		İMAR DURUMU BELGESİ			Çap No : 1590/A
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
25389	3		1	22435	AYNI ADA 24648 M ² MİKTARLI 1 NOLU PARSEL İKEN YOL ALANINDA KALAN 2213 M ² MİKTARLI 3 SAYILI PARSEL İMAR UYGULAMASI BÖNLÜKÜ OLUŞTURULUP 4 SAYILI PARSEL 2507/2013 TARİHİ 41734 YEMİNE İLE BEDELSİZ OLARAK YOLA TERK EDİLMİŞTİR.
İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi :	KROKİDE		İnşaat tarzı :	KROKİDE	
İnşaat Cephesi (En çok) :	YÖNETMELİK		Kat adedi(Bodrum hariç) :	KROKİDE	
Yol Yatırım Derinliği :	YÖNETMELİK		Saçak seviyesi (H max) :	KROKİDE	
Parsel ölçüleri 12/03/2014 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır.			EYRAK NO: KONTROL TARİHİ 009666 09 05 2014 ŞEHİR BAŞKANLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ 09 05 2014 Savaş GÜNGÖRÜ ŞEHİR BAŞKANLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ 09 05 2014		
<p>PLAN NOTLARI:</p> <p>1. 25389 ADA 1 NOLU PARSELİN KULLANIM KANUNU KENTSEL SERVİS ALANI OLUP YAPILAMA KOŞULLAR İMBAL D: 2.00 VE İHAK: SERBESTTİR.</p> <p>2. TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI 25389 ADA 1 NOLU PARSELİN YOLA TERKİTEN 22009 M² TAPU SENET YÜZÖLÇÜMÜ OLAN 24648 M² ÜZÜNDEN HESAP EDİLMİŞTİR.</p> <p>3. BU PLANLA BELİRLENEN HÜSUSLADA 21210-1 NOLU PARSELASYON PLANI PLAN NOTLARI İLE ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HUKUKİ GÜÇTEDİR.</p> <p>- MANA PLANLARINA YÖNELİK SİVİL İHAKLIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZİNİ GENEL DEĞERLEME DÖNÜMLÜ YAPILAMA YAPILAMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.</p> <p>- 2504/2014 TARİH VE 875-644 SAYILI ŞEHİR PLANLAMA BÖLÜMÜ YAZISI NEDENİYLE DÜZENLENMİŞTİR.</p>					
HAZIRLAYAN 09/05/2014 İsmail BİNGÖL Teknik Ressam	İMAR DUR. BÜRO SOR. Ayşe FİTÖZ BOZKURT Mimar	ŞEHİR PL. BÖL. SOR. Yasemin YALÇIN Mimar			
<p>* İmar Yönetmeliği 81. maddesi Yapı İzni (Ruhsat) Başvurularında İmar Durumu onayları senelerinde onaylanmış olmalıdır. Bu süre içinde İmar planı değişmişse İmar durumunu gösteren zaptı gereklidir.</p> <p>* İnkasyonuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.</p>					

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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