



# DEĞERLEME RAPORU

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

ANKARA – SİNCAN – TEMELLİ/MALİKÖY

(208 ADA 23 PARSEL)

“PREFABRİK SANAYİ TESİSİ BİNASI VE  
İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI  
VE ARSASI”

2020-SPK-0026



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

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

## YÖNETİCİ ÖZETİ

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

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

<b>Adresi</b>	MALIKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. ELITE NATUREL Apt. No: 3 / MERKEZ-MERKEZ / SİNCAN / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Tapunun; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 10.800,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 324 Ada 2 Parsel no'lu "PREFABRİK SANAYİ TESİSİ BİNASI VE İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI" nitelikli gayrimenkuldür.
<b>Sahibi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	Fabrika
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	208 ada 23 parsel: 10.800,00 m <sup>2</sup>
<b>Tapu İncelemesi</b>	TKGM TAKBİS Portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmakta olup takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	Başkent Osb Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Sanayi" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax: Serbest, Emsal: 0.60 yapılaşma şartlarına haizdir. Taşınmaz 208 ada 14 ve 15 parsel tevhit işlemi uygulanmış olup 208 ada 23 parsel olmuştur.
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	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)

<b>Maliyet + Emsal Karşılaştırma</b>	<b>Konu Taşınmazın Değeri</b> KDV Hariç; 9.090.000,00.-TL (Dokuz Milyon Doksan Bin.-TL)
<b>Nihai Sonuç</b>	KDV Hariç; 9.090.000,00.-TL (Dokuz Milyon Doksan Bin.-TL)

### Raporu Hazırlayanlar

<b>Değerleme Uzmanı</b>	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404201)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

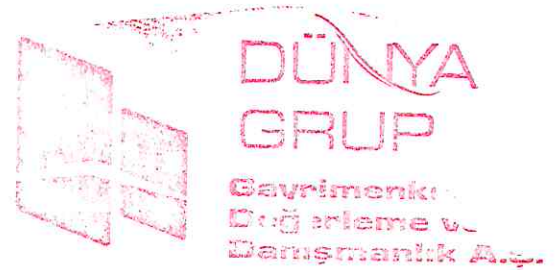
## İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	6
I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI.....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : .....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ: .....	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi 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.....	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	12
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş .....	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 .....	13
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	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 .....	22
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri; .....	22
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	32
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri .....	32
IV.4.1 Bağımsız Bölüm Özellikleri .....	33
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	33
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.....	38
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi .....	38
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 .....	39
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
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	40
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	41

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	41
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri .....	41
V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
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....	41
VI. SONUÇ .....	42
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	42
VI.2. Nihai Değer Takdiri .....	42
VII.RAPOR EKLERİ : .....	43



## I.RAPOR BİLGİLERİ

**I.2. RAPORUN TARİHİ:** 14.10.2020

**I.3 RAPOR NUMARASI:**2020/SPK/0026

## I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 10.800,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 208 Ada 23 Parsel no'lu "PREFABRİK SANAYİ TESİSİ BİNASI VE İKİ KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI 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 nolu 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

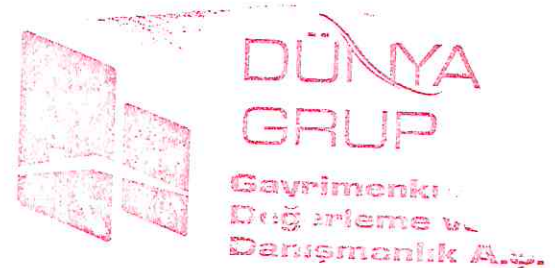
## II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

**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.

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



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

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

## II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

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

Bu değerlendirme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. firmasının talebi üzerine 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 ilginiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

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

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

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@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; MALİKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. No: 3 / MERKEZ / SİNCAN / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Temelli/Malıköy mevkiinde sağ kolda yer alan Türkoğlu Ali Ağa Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 5 km ilerlenerek sol kolda yer alan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına dönülür. Bu bulvar üzerinden yaklaşık olarak 1.3 km ilerlenerek sağ kolda yer alan Başkent Bulvarı yönüne dönülür. Başkent bulvarı üzerinde 500 m ilerledikten sonra sol kolda yer alan 3. Cadde yönüne dönülür. 3. Cadde üzerinde 50 m ilerledikten sonra ekspertize konu taşınmaz 208 ada 23 parselde yer almaktadır.

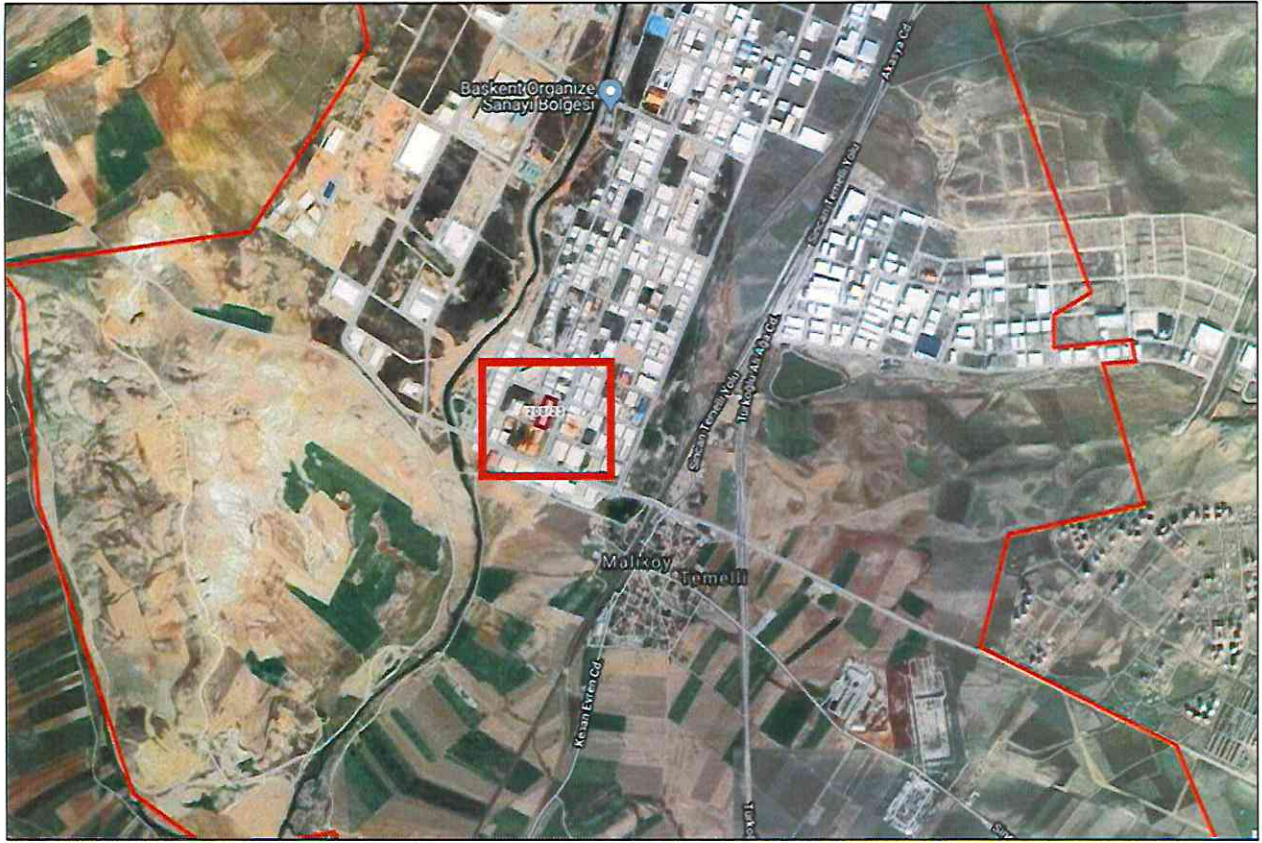
Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari faaliyetler oldukça gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde kentsel servis alanları, fabrikalar, idari binalar ve çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

Taşınmaz 39.792700, 32.380900 ortalama koordinatlarında konumludur.



#### 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

### III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

**SAHİBİ** : ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
**İLİ-İLÇESİ** : Ankara - Sincan  
**MAH./KÖY** : Temelli/Malıköy Mahallesi  
**MEVKİİ** : ---  
**PAFTA NO** : ---  
**ADA NO** : 208  
**PARSEL NO** : 23  
**ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ** : PREFABRİK SANAYİ TESİSİ BİNASI VE İKİ KATLI  
 PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI  
**HİSSESİ** : 1/1  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 10.800,00 m<sup>2</sup>  
**BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ** : ---  
 VE ARSASI  
**YEVMIYE NO** : 16316  
**CİLT NO** : 57  
**SAHİFE NO** : 5701  
**TAPU TARİHİ** : 08-04-2020

### 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/kayıtlar bulunmaktadır.

**Beyan:** Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (19-02-2009-2510)

**İpotek:** Türkiye Halk Bankası. A.Ş. adına 1. Dereceden 1125000,00 EUR İpotek bilgisi (16-05-2008-7112)

**İpotek:** Türkiye Halk Bankası. A.Ş. adına 2. Dereceden 2000000,00 TL İpotek bilgisi (16-05-2008-7139)

**İpotek:** Türkiye Halk Bankası. A.Ş. adına 1. Dereceden 2125000,00 EUR İpotek bilgisi (23-06-2009-17802)

**İpotek:** Türkiye Halk Bankası. A.Ş. adına 2. Dereceden 2000000,00 TL İpotek bilgisi (23-06-2009-17832)

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

Taşınmazla ilgili Başkent Osb Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;



**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

Taşınmaz 208 ada 14 ve 15 parsel tevhid işlemine konu olmuş olup 208 ada 23 parsel olmuştur.

208 ada 15 parsel 04.04.2007 tarih ve Bila no'lu mimari proje, 24.04.2007 tarih ve 2007-04 no'lu yeni yapı ruhsatı, 31.03.2009 tarih ve 4 no'lu yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Ruhsat ve iskan yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam tek katlı, 3474 m2 alanlı, 1 adet küçük sanayi tesisi için Betonarme-Prefabrik yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

208 ada 14 parsel bila tarih ve Bila no'lu mimari proje, 08.06.2005 tarih ve 024 no'lu yeni yapı ruhsatı, 09.10.2006 tarih ve 010 no'lu yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Ruhsat ve iskan yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam tek katlı, 3315 m2 alanlı, 1 adet sanayi tesisi için Betonarme-Prefabrik yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Başkent Osb Müdürlüğünde ve Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Sanayi" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax: Serbest, Emsal: 0:60 yapılaşma şartlarına haizdir.

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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



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

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin "Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." Beyanı olup satış öncesi Başkent Osb Müdürlüğünün onayının alması gerekmektedir.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

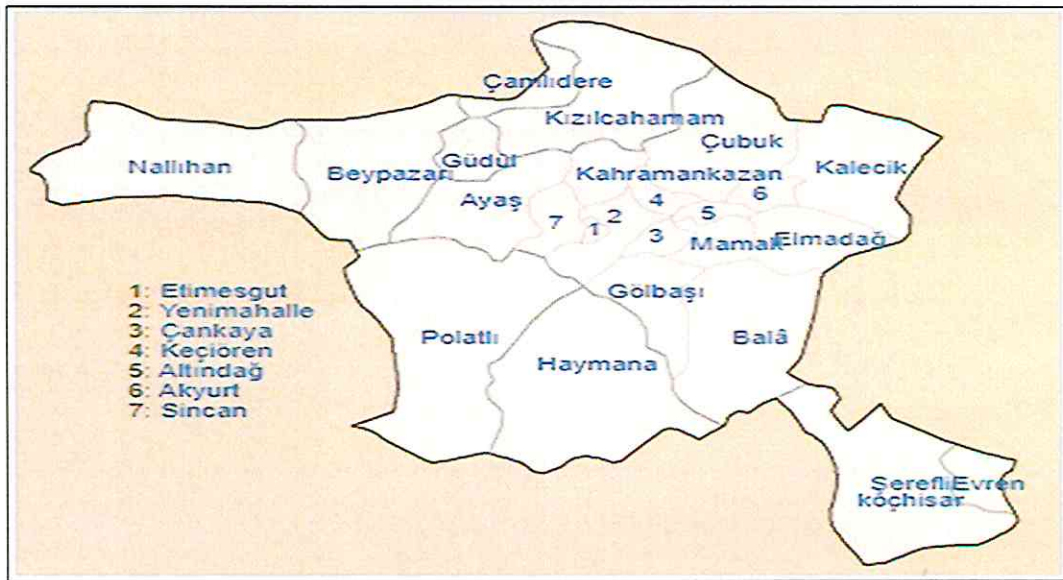
### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; MALİKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. No: 3 / MERKEZ-MERKEZ / SİNCAN / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Temelli/Malıköy mevkiinde sağ kolda yer alan Türkoğlu Ali Ağa Caddeye dönlür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 5 km ilerlenerek sol kolda yer alan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına dönlür. Bu bulvar üzerinden yaklaşık olarak 1.3 km ilerlenerek sağ kolda yer alan Başkent Bulvarı yönüne dönlür. Başkent bulvarı üzerinde 500 m ilerledikten sonra sol kolda yer alan 3. Cadde yönüne dönlür. 3. Cadde üzerinde 50 m ilerledikten sonra ekspertize konu taşınmaz 208 ada 23 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. 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 eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

### **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

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.



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

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

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

İl merkezinin kuzeyinde yer alan EsenboğaUluslararası 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