

#### 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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 1.045	5.743.320,00 TL
1. Kısım Depo alan değeri	3983	820.-TL/m <sup>2</sup> %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 779	3.102.757,00 TL
2. Kısım Depo alan değeri	2210	820.-TL/m <sup>2</sup> %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 <sup>2</sup> %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 484,5	532.465,50 TL
Çevre düzenlemesi, bahçe duvarı, diğer imalatlar (Maktuen)			450.000,00 TL
<b>Toplam</b>			<b>16.532.032,50 TL</b> <b>~16.532.000,00 TL</b>

#### 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.

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



m<sup>2</sup> (2-A), 820 TL/ m<sup>2</sup> ve (3-A) 1100 TL/ m<sup>2</sup> 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 portalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. 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: duniyagrpgd@gmail.com

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

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

**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;**

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

\*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.  
Tic. Sic. No: 272214 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / ANKARA  
Tic. Sic. No: 272214 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / ANKARA  
Tic. Sic. No: 272214 / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / ANKARA  
Başkent Y.D. 323046208 / İstanbul / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / ANKARA

**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: dunyagrupgd@gmail.com

## 1 - DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;



Tarih : 24.03.2015

No : 404201

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Zafer BOŞNAK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



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

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

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;**

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

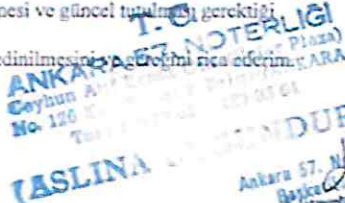
Bu çerçevede;


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,

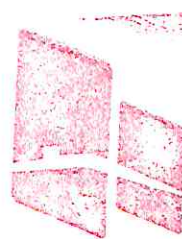
C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi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

  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
ANKARA  
M. B. BABUÇCU  
Mevzuat Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Mah. B.K. No:156 06100 ANKARA. Tel: (312) 292 90 00. Faks:(312) 292 90 00. Adres: Mhlg. sığın. arslan  
İSTANBUL TEKNİKLERİ: Hürriyet Mah. Akademi Cad. No:12 34067 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