



DEĞERLEME RAPORU

HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET A.Ş.

SAMSUN -CANİK-HASKÖY

“SİNEMA”

2021-SPK-006



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	05.02.2021
Değerleme Süresi	15 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "SİNEMA" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	10.02.2021

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Toptepe Mahallesi, Aşık Veysel Caddesi, Lovelet Alış Veriş Merkezi, No: 41, E Blok, Kat :1-E1, İç Kapı No: 2, Canik/SAMSUN
Tapu Bilgileri Özeti	Samsun İli, Canik İlçesi, Hasköy Mahallesi, Lovelet Alış Veriş Merkezi, E Blok, E1 Giriş, 1. kat "Sinema" nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm .
Sahibi	Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Sinema ve toplantı salonları.
Parsel Yüzölçümü	4.917,42 m2
Tapu İncelemesi	05.02.2021 tarihinde TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesi üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ; **Şerhler Bölümünde ; *14.08.2012 Tarih ve 5531 yevmiye numarası ile İdart Turizm ve Yönetim Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi lehine 10 yıl süre ile 12.000,-TL bedel karşılığında Kira Sözleşmesi vardır. **İpotekler Bölümünde ; * 12.02.2014 Tarih ve 1036 yevmiye numarası ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1. dereceden yıllık % 36 değişken faiz oranlı F.B.K, süreli, 14.000.000,-TL ipotek , * 14.02.2014 Tarih ve 1151 yevmiye numarası ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 2. dereceden F.B.K. süreli, yıllık % 18 değişken faiz oranlı 4.000.000,-USD ipotek tesis edilmiştir. **Beyanlar Bölümünde ;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

	* 06.08.2011 Yönetim Planı, 23.08.2011 tarih ve 5510 yev. nolu
İmar Durumu	Değerleme konusu, Samsun İli, Canik İlçesi, Hasköy Mahallesi 11650 ada 3 parsel sayılı 4917,42 m2 yüz ölçümlü arsada konumlu Sinema nitelikli taşınmazdır. Samsun Belediyesi İmar Müdürlüğünden 05.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre 11650 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli 23.08.2011 tarih ve 5510 yevmiye nolu onaylı Samsun Canik Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1, bitişik nizam, bahçe mesafeleri emsale göre yapılaşma koşullarıyla ön cepheden 25 m, yan cephesine göre 7 m ve 5 m olacak şekilde Ticaret Alanında kalmaktadır. Parselin terki yoktur.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında imar planında belirtildiği gibi Alış Veriş Merkezi amaçlı kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	13.540.000-TL
Nihai Sonuç	13.540.000-TL

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Kadir KAYIŞ (SPK Lisans No: 407470)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ	I.2. RAPORUN TARİHİ	:	-----	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
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 HAKKINDA BİLGİLER				9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI				9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER				10
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR				10
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki				10
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar				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				11
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				11
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				12
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.....	12
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.....	12
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	13
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler.....	18
IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;	18
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	28
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	29
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	29
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	30
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	30
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	30
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi.....	31
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	31
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	31
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	34
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	34
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	34
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	34
IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	35
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	35
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	35
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35

V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
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 ...	36
VI. SONUÇ	36
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
VI.2. Nihai Değer Takdiri	36
VII.RAPOR EKLERİ :	37

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPOR TARİHİ: 10.02.2021

I.3 RAPOR NUMARASI: ÖZEL-SPK-006

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, CANİK İlçesi, Hasköy Mahallesi/ Köyü, Derbent Mevkii, Toptepe Mahallesi, Aşık Veysel Caddesi, No: 41, Lovelet Alış Veriş Merkezi, E Blok, 1. Kat, No: 2 de konumlu Sinema nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 08 Şubat 2021 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 Kadir KAYIŞ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: 08.02.2021

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 02/02/2021 tarih, bila sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 04/02/2021 tarih, bila sayı nolu teklif yazımız.
- 05/02/2021 tarih, bila sayı nolu kabul yazınız ve 05.02.2021 tarihli sözleşme.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

I.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.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.
-Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO : -
ÜNVANI :Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi
 Ticaret A.Ş.
ADRESİ :Yıldırım Mahallesi 35. Sokak No:62 Menemen İZMİR

İRTİBAT BİLGİLERİ : -
Telefon :+90 232 835 47 94
Faks : +90 232 835 45 33
Web : info@hasatbno.com
KURULUŞ YILI : 1995
KURULUŞ SERMAYESİ : -- TL
KAYITLI SERMAYESİ : -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : --TL
HALKA AÇIKLIK ORANI : %
FAALİYET KONUSU :
PORTFÖYÜNDE YER ALAN :
BAZI GAYRİMENKULLER :

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.firmasının talebi üzerine Samsun İli, Canik İlçesi, Hasköy Mahallesi/ Köyü Derbent mevkii'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 08/02/2021 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.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

-Bu 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.

-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.

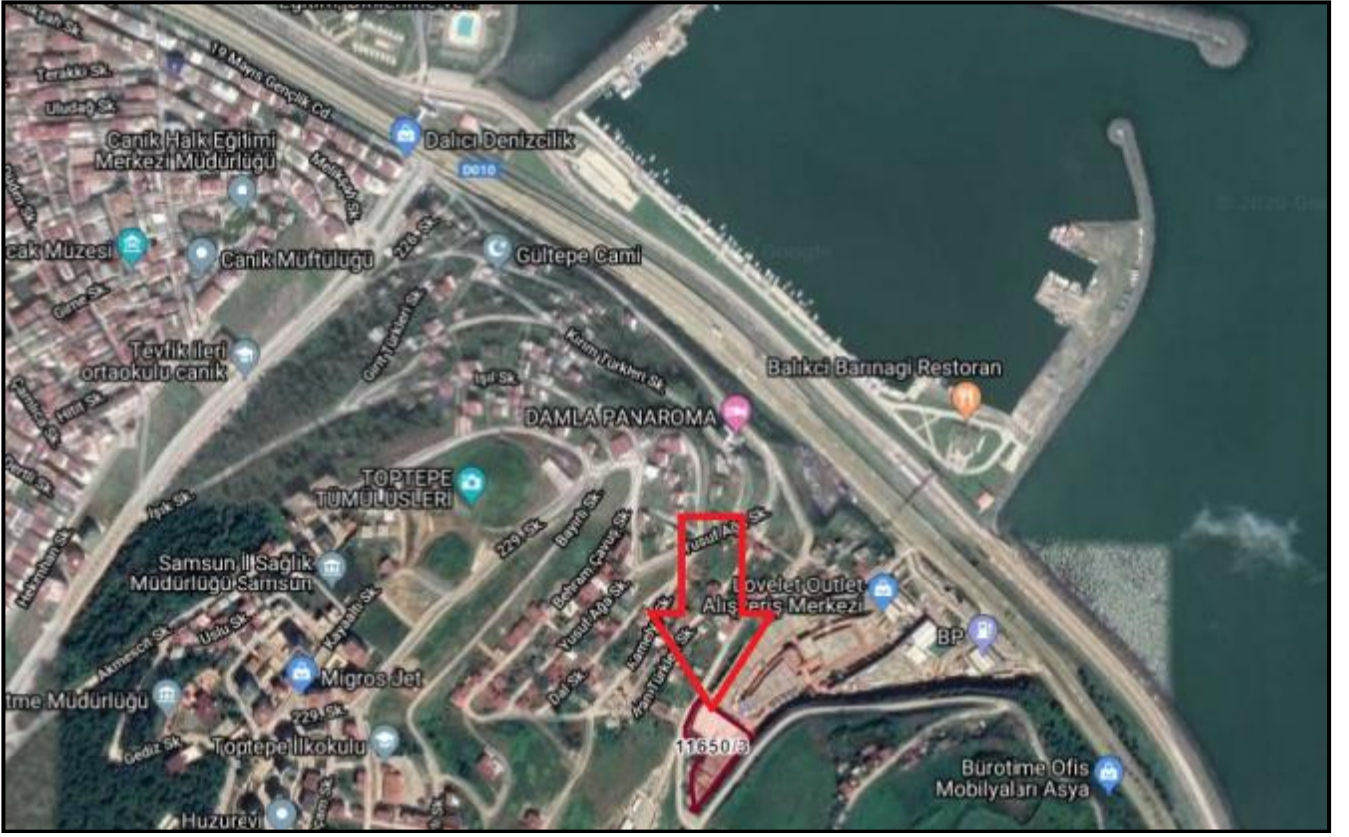
-Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz/taşınmazlar Samsun İli, Canik İlçesi, Hasköy Mahallesi/Köyü, Derbent Mevkii'nde konumlu 11650 ada 3 parsel sayılı 4917,42 m2 yüz ölçümlü arsa üzerinde B.A.K. tarzda inşa edilmiş 2 katlı binada 1. katta konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı "Sinema " nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz, Samsun İli, Canik İlçesi, Toptepe Mahallesi, Aşık Veysel Caddesi, Lovelet Alış Veriş Merkezi, No: 41, E Blok, Kat : 1/E1, İç Kapı No : 2 posta adresindedir. (UavtKodu : 2496444593) Taşınmaza ulaşmak için Samsun Ordu Karayolu kullanılır. Canik kavşağından sola dönülerek Ordu ili istikametinde yaklaşık 1.5 km ilerlendikten sonra değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul olan Lovelet alışveriş merkezi ana yol üzerinde sağ kol istikametinde kalmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz bahse konu alışveriş merkezinin güney batı kısmında konumlu olarak yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge genellikle orta gelir düzeyine sahip insanların ikamet ettikleri konut alanları ile taşınmazın doğu kısmında bulunan sanayi bölgesi arasında kalmaktadır. Ayrıca şehir merkezine doğru küçük oto sanayi siteleri de mevcuttur. Konu taşınmazın Ana yol kenarında olması, toplu taşıma araçlarının güzergahında bulunması ve raylı sistem ile ulaşım sağlanması ile sahil bandı ile Avm arasındaki bağlantıyı sağlayan üst geçidin olması tercih edilme sebepleri arasında yer almaktadır. Belediye tarafından altyapı hizmetleri tamamlanmış olup yakın çevresinde Samsun Sukay (Samsun Su Kayağı Merkezi), Gültepe Camii, Orman İşletme Müdürlüğü, Samsun Huzur Evi ve Rehabilitasyon Merkezinden bahsedilebilir. Konu taşınmazın Samsun Valiliğine mesafesi yaklaşık 5 km civarındadır.



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi
İLİ-İLÇESİ	: Samsun - Canik
MAH./KÖY	: Hasköy Mahallesi
MEVKİİ	: Derbent
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 11650
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Sinema
HİSSESİ	: 1/1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.917,42 m2
YEVMIYE NO	: 6419
CİLT NO	: 31
SAHİFE NO	: 3055
TAPU TARİHİ	: 04.10.2016

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

TKGM portalı üzerinden online temin edilen Tapu Kayıt Örneği ve Canik Tapu Müdürlüğünde 05.02.2021 tarihinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;

- 12.04.2014 tarih ve 1036 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine ; 14.000.000,-TL, 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

- 14.02.2014 tarih ve 1151 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 4.000.000,-USD 2. dereceden ipotek tesis edilmiştir.
- Ayrıca taşınmaz üzerinde 14.08.2012 tarih ve 5531 yevmiye numarası ile 12.000 TL bedel karşılığında (10 Yıl süre ile) Kira Sözleşmesi şerhi vardır.
- Yönetim Planı Tarihi : 06.08.2011 dir.

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

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler ve saha araştırmalarında temin edilen belge ve dökümanlar 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 ile Canik ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede 04.10.2016 tarihinde Hasav Madencilik Enerji İnşaat Gayrimenkul Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinden ünvan değişikliği ile Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' ne devredilmiştir. Canik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel/parsellerin 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 herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 05/02/2021 tarih ve saat 12:39 itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün üzerinde 2 adet ipotek kaydının mevcut olması nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte olmadığı tespit edilmiştir.

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, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek kaydının mevcut olması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

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

Değerleme konusu 11650ada 3 parsel üzerinde konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı Sinema nitelikli taşınmaz 2001 tarihinden sonra inşa edilmiş olup, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabidir. Taşınmazın yapı denetiminin 7340641052 vergi kimlik numaralı, 1357 izin belge no'lu Renes Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yapıldığı tespit edilmiştir.

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 konu taşınmazın konumlandığı 11650 ada 3 parsel; 4917,42 m2 yüz ölçümlü topoğrafik olarak düze yakın, geometrik olarak yamuk arsası ile bitişik nizam B.A.K. betonarme karkas inşaat tarzında Bodrum, Zemin ve 1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kattan inşa edilmiş bina ve arsasından oluşmaktadır. Değerleme konu taşınmaz ile ilgili belediyede yapılan incelemede;

- Yapı Ruhsatı; 05.08.2011 tarih ve 2011/031 nolu 2635 m2 sinema, 2635 m2 lik dükkan ve 1084 m2 lik ortak alanlar için alınmış olan toplam 6354 m2 alanlı yeni yapı ruhsatı ile
- Yapı Kullanma İzin Belgesi; 26.06.2012 tarih ve 2012/057 belge nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

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

Canik Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede 23.08.2011 tarih ve 5510 yevmiye nolu onaylı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazın ada parsel bazında doğru yerde konumlandığı ilgili paftasından doğrulanmıştır. Onaylı mimari projesi incelendiğinde taşınmazın blok ve kat bazında doğru yerde konumlandığı projesinde ki vaziyet ve kat planları ile kuzey okundan teyit edilmiştir. Değerleme konu taşınmaz bina girişine göre sağ tarafta ve 1. Katında 2 bağımsız bölüm numarası "Sinema" niteliği ile yer almaktadır.

Değerleme konu taşınmaz Lovelet Avm içinde olmasına rağmen bağımsız parsel üzerinde ayrı bir blok halinde inşa edilmesi ve inşaat alanının büyük olması sebebiyle mevcut niteliği olan Sinema salonu haricinde farklı alternatiflere hitap edilecek kapasitededir.

Taşınmaz hali hazırda kiracısı tarafından işletilmekte olup, değişken kira geliri elde edilmesinden dolayı Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamış olup, bölgesel Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Samsun, Türkiye'nin büyükşehir statüsündeki otuz ilinden biridir. Karadeniz Bölgesi'ndeki Orta Karadeniz Bölümü'nde, Türkiye coğrafyasının en kuzeyinde merkezî bir noktada yer alır. On yedi ilçesi ve 1.247 mahallesi bulunan Samsun, 1.356.079 kişilik nüfusuyla bölgenin en yüksek, Türkiye'nin ise on altıncı en yüksek nüfuslu ilidir. Doğusunda Ordu, güneyinde Tokat ve Amasya, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrili olup kuzeyinde Karadeniz bulunur. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden biridir. Samsun 19 Mayıs Marşı ise Samsun'un resmî marşı mahiyeti taşımaktadır. Öte yandan "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün Şehri" olarak da anılmaktadır.

Denizyolu, havayolu ve karayoluyla ulaşımın mümkün olduğu Samsun'a Samsun-Kalın demiryolu üzerinde yer alan yedi ilden ulaşım sağlanabilmektedir. Genellikle ticari amaçlarla ve karayolu aktarması için kullanılan denizyolunun haricinde gelişkin bir karayolu ağının bulunduğu il, dört farklı devlet yolu ile tüm Türkiye'ye ve Avrupa'ya bağlanmaktadır. Havayolu taşımacılığında ise Ankara, İstanbul, İzmir ve Antalya'nın yanı sıra dönemsel olarak Almanya, Avusturya ve Kuveyt'in toplam sekiz şehrine direkt uçuş gerçekleştirilmektedir.

Samsun'daki ekonomik hayat geçmişten bu yana avcılık, balıkçılık, hayvancılık, ticaret ve sanayi ekseninde gelişmiş; son yıllarda ise bu iş kollarına sanayi ve enerji sektörleri de eklenmiştir. 41.019.357 gayri safi yurt içi hasılası ile Türkiye'de 19. sırada olan Samsun'daki kişi başına düşen yıllık gelir ise 30.973'tür. Kaynak : <https://tr.wikipedia.org/wiki>

Samsun İlinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır.

Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânlar ile büyük potansiyele sahip bulunan İlimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55.6'sı kamu, % 44.4 'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir.

Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi 'nin en büyük metropol kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, konfeksiyon, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, plastik PVC tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.

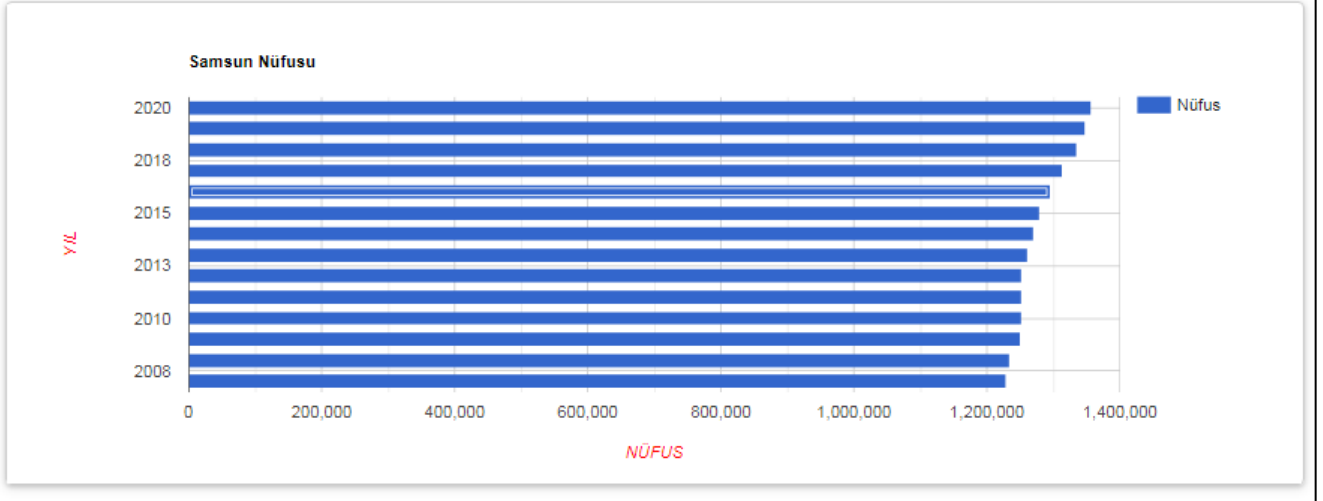
Samsun' da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir.

Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir. Kaynak:<https://samsun.csb.gov.tr/>

Yıllara Göre Samsun Nüfusu

Yıl	Samsun Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	1.356.079	670.675	685.404
2019	1.348.542	669.055	679.487
2018	1.335.716	662.086	673.630
2017	1.312.990	649.524	663.466
2016	1.295.927	640.699	655.228
2015	1.279.884	632.014	647.870
2014	1.269.989	627.296	642.693
2013	1.261.810	623.435	638.375
2012	1.251.722	617.095	634.627
2011	1.251.729	617.701	634.028
2010	1.252.693	620.015	632.678
2009	1.250.076	618.849	631.227
2008	1.233.677	607.501	626.176
2007	1.228.959	606.187	622.772

Samsun Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İlçelere Göre Samsun Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2020	İlkadım	336.501	165.732	170.769	% 24,81
2020	Atakum	221.082	107.008	114.074	% 16,30
2020	Bafra	143.443	71.151	72.292	% 10,58
2020	Çarşamba	140.245	69.700	70.545	% 10,34
2020	Canik	101.253	50.728	50.525	% 7,47
2020	Vezirköprü	94.360	46.745	47.615	% 6,96
2020	Terme	71.938	35.710	36.228	% 5,30
2020	Tekkeköy	54.363	27.405	26.958	% 4,01
2020	Havza	39.221	19.250	19.971	% 2,89
2020	19 Mayıs	26.044	13.054	12.990	% 1,92
2020	Alaçam	25.123	12.478	12.645	% 1,85
2020	Kavak	21.154	10.560	10.594	% 1,56
2020	Ayvacık	19.843	10.305	9.538	% 1,46
2020	Salıpazarı	19.709	10.121	9.588	% 1,45
2020	Asarcık	16.706	8.386	8.320	% 1,23
2020	Ladik	16.391	8.103	8.288	% 1,21
2020	Yakakent	8.703	4.239	4.464	% 0,64

Canik, Samsun'un Devgeriş Deresi'yle Mert Irmağı arasında Karadeniz'den içeri doğru uzanmış bir yerleşim yeridir. Cumhuriyet Tarihinde 2009 yılına kadar belde olan Canik, 2009 yılında Samsun Merkezden ayrılmış ve ilçe olmuştur. 2009 yılı sayımına göre ise ilçe merkezinin nüfusu 69.363'tür.

İlçenin kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Canik Dağlarının Karadeniz'e doğru uzantısı olan tepeler, batısında Mert ırmağı ve İlkadım ilçesi, doğusunda ise Kutlukent bulunmaktadır.

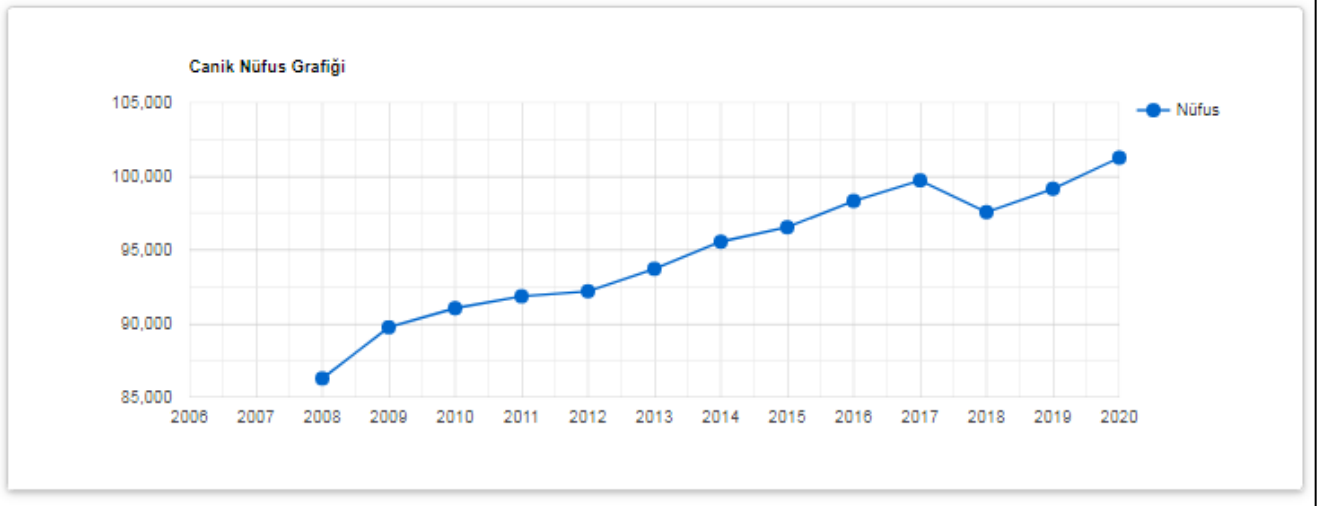
İlçenin en önemli özelliği; sanayi ve ticaret merkezi denilebilecek derecede ticari ve sanayi kuruluşları içinde barındırması ve bunların hatırı sayılır bölümünün içinde olması ve Samsun'un ekonomisine büyük katkı sağlamasıdır. Canik İlçesinde, 1 İlçe Belediye Başkanlığı ile 53 Mahalle Muhtarlığı bulunmaktadır. **Canik nüfusu 2020** yılına göre **101.253**. Bu nüfus, **50.728** erkek ve **50.525** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%50,10** erkek, **%49,90** kadından oluşmaktadır. İlçe merkezinde Sanayi Sitesi bulunmakta olup, küçük ve orta ölçekte işletmeler faaliyet göstermekte, kırsal kesimde tarım ve hayvancılık yapılmaktadır.

Canik Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı İse,

Yıllara Göre Canik Nüfusu

Yıl	Canik Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	101.253	50.728	50.525
2019	99.149	49.681	49.468
2018	97.564	48.885	48.679
2017	99.719	50.559	49.160
2016	98.323	49.949	48.374
2015	96.541	48.785	47.756
2014	95.560	48.291	47.269
2013	93.721	47.341	46.380
2012	92.201	46.540	45.661
2011	91.861	46.210	45.651
2010	91.052	46.061	44.991
2009	89.758	45.450	44.308
2008	86.290	42.973	43.317

Canik Nüfus Grafiği



Kaynak : https://www.nufusu.com/ilce/canik_samsun-nufusu

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2020 ve 2021 yılı beklentileri;

Kovid-19 salgının seyri, küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin ana belirleyicisi olmaya devam etmektedir. Salgının ilk dalgasına yönelik alınan kapanma tedbirleri çerçevesinde 2020 yılının ikinci çeyreğinde, dünya ölçeğinde ve tarihte görülmemiş ölçüde bir ekonomik daralma kaydedilmiştir. Ancak, salgına karşı alınan sağlık tedbirlerinin yanında uygulamaya konulan ekonomik ve sosyal politikalar, genel olarak yılın üçüncü çeyreğinde aktivitenin görece toparlanmasına destek olmuştur. Nitekim resmi ve özel kuruluşlar, 2020 yılının tamamına yönelik küresel büyüme tahminlerini yukarı yönlü olarak revize etmişlerdir. Ancak yılın son çeyreğinde artan salgındaki ikinci dalga riski ve yeniden kapanma eğilimleri, son çeyrek görünümünü olumsuz etkilemektedir. IMF, 2020 yılında küresel hasılanın yüzde 4,4 oranında azalacağını, 2021 yılında ise baz etkisinin de katkısıyla yüzde 5,2 oranında büyüyeceğini öngörmektedir. Ekonomilerde yeniden açılmaların başlamasıyla, yılın üçüncü çeyreğinde gözlenen görece toparlanma, ülkeler ve bölgelerarası farklılıklar arz etmektedir. Mevcut gelir düzeyleri ve olanakları itibarıyla gelişmiş ekonomilerin Kovid-19 krizine, daha güçlü ve doğrudan desteklerle cevap vermeye çalıştıkları gözlenmiştir. IMF tarafından gelişmiş ülkelerin 2020 yılında yüzde 5,9 oranında daralacağı ve 2021 yılında ise yüzde 3,9 oranında büyüyeceği öngörülmektedir. Sağlanan güçlü mali desteğin yanında uyumlu para politikası uygulamalarının, özellikle enflasyon düşük olduğu dikkate alındığında bir dönem daha süreceği ifade edilmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerin ise 2020 yılında yüzde 3,3 oranındaki daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 6 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. Gelişmekte olan ülkeler açısından Çin'in, salgına erken maruz kalması ve daha sonra kontrolündeki başarısına bağlı olarak, yılın ikinci çeyreğinden itibaren yeniden büyüme patikasına girdiği görülmektedir. Salgının en belirgin küresel etkileri ticaret hacminde görülmektedir. Dünya Ticaret Örgütü 2020 yılında küresel mal ticaret hacminin yüzde 9,2 daralacağını tahmin etmektedir. Salgının en derin yerel etkileri ise işgücü piyasalarında kaydedilmektedir. Uluslararası Çalışma Örgütü'nün raporunda göre 2020 yılının üçüncü çeyreğinde 2019 yılı son çeyreğine göre 345 milyon kişilik tam zamanlı işe eşdeğer bir istihdam kaybı tahmin edilmektedir. Salgının üretim kapasitesi üzerindeki daraltıcı etkileriyle, dünya ekonomisinin önceki gelir düzey patikasına gelmesinin oldukça uzun zaman alacağı dikkate alındığında salgının kırılgan kesimler üzerindeki yıkıcı etkilerinin ekonomi politikalarının şekillenmesinde belirleyici olacağı görülmektedir. 2020 yılı emtia fiyatları açısından da farklı bir yıl olarak tespit edilmektedir. Bir yandan küresel arz ve talep koşullarındaki gelişime bağlı olarak keskin bir şekilde gerileyen petrol ve enerji fiyatları, diğer yandan artan likidite ve belirsizlikle desteklenen kıymetli maden fiyatlarının izlendiği bir dönemden geçilmektedir. Yıl boyunca düşen petrol fiyatlarının, 2021 yılında görece yatay bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir. Yılın ilk yarısında salgınla oluşan finansal koşullardaki sıkılaşma, büyük ölçekli kamu müdahaleleri ve parasal genişleme ile hafifletilmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde vaka sayılarındaki azalma, kapanmalara ara verilmesi ve aşı geliştirme faaliyetlerindeki olumlu haberlerle birlikte mevcut likidite koşulları, sermaye piyasalarında belirgin iyimser bir döneme girilmesine yol açmıştır. Benzeri görülmemiş büyüklükteki politika tepkileri, kredi akışının sürdürülmesine ve olumsuz 4 makro-finansal koşulların engellenmesine yardımcı olmuştur. Ancak, ekonomik görünümde belirsizlikler ve özellikle reel kesim kırılganlıkları varlığını korumaktadır. Kamu kesimi ve şirket bilançolarındaki bu bozulmaların veya risklerin, finansal istikrarı tehdit edebilecek boyuta ulaştığı görülmektedir. Bu risklerin uygun şekilde yönetilmesi küresel ölçekte önemini koruyacaktır. Bu kırılgan görünüm altında, politika faizlerinin birkaç yıl daha düşük seviyelerde seyretmesi beklenmektedir. Gelişmiş ekonomi merkez bankalarının bu duruşu ve salgının ilk dalgasının ardından

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

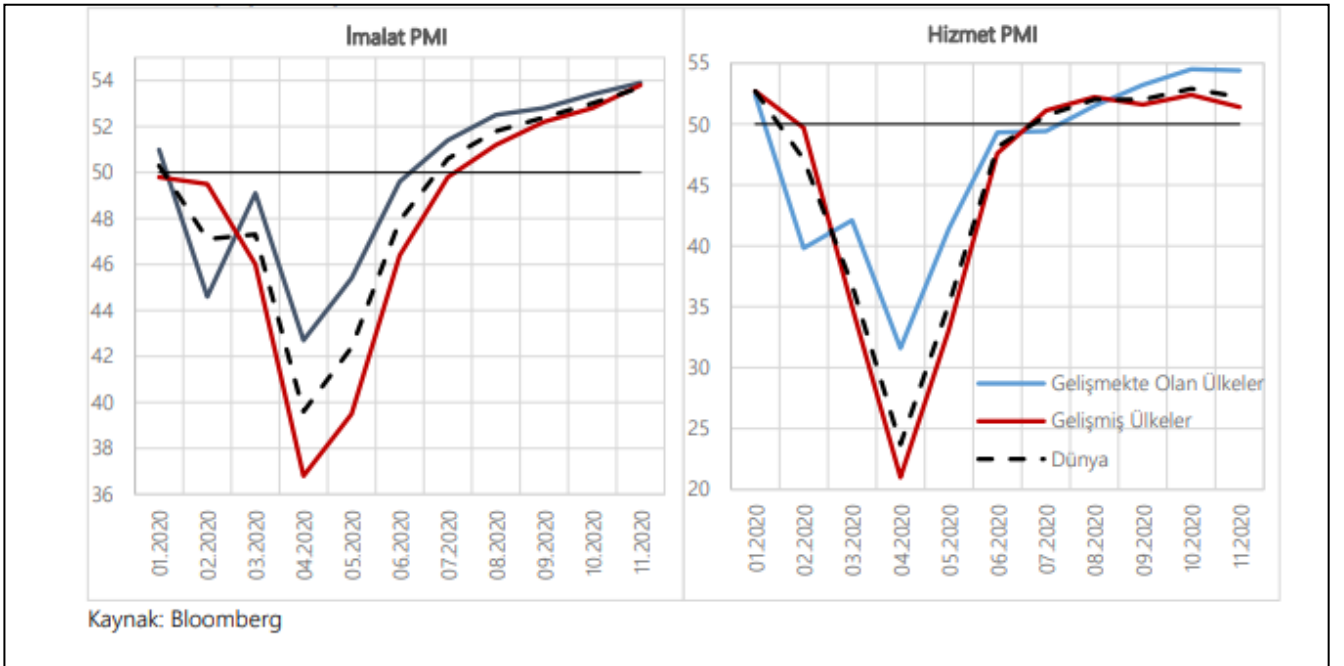
gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen görece toparlanma eğiliminin, Nisan ayından itibaren yükselen piyasa ekonomisi para birimlerinin ABD doları karşısında değer kazanmasına yol açmıştır. Dolar endeksi ise başta ABD'deki seçim sürecinin belirginleşmesine bağlı olarak, yılın ilk yarısındaki düşüşün ardından daha yatay bir seyir arz etmiştir. Ayrıca yükselen piyasa ekonomilerine yönelik portföy akımlarının, Kovid-19 krizinin ilk aşamasında yaşadığı şoku atlattığı, daha sonrasında gelen ABD seçim belirsizliği ve salgında ikinci dalga belirsizlikleriyle yavaşladığı, ancak Ekim ayı itibarıyla nete pozitif alanda seyrettiği görülmektedir. Ancak, cari bilgiler ışığında küresel ekonomik ve finansal gelişmelerin 2021 yılsonundan önce "eski normale" yakınsaması pek olası gözükmemektedir. Kaynak: Dünya Ekonomisinde Son Gelişmeler Bülteni, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

2020 ve 2021 Yılları Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

2020 yılının başlarından itibaren Çin'den başlayarak tüm dünyaya hızla yayılan Kovid-19 salgını üçüncü çeyrekte de etkisini sürdürmüştür. Üçüncü çeyrek sonu itibarıyla 1 milyon kişi Kovid-19 nedeniyle hayatını kaybetmiş, hastalığa yakalanan kişi sayısı ise 34 milyonu aşmıştır. Yılın ilk yarısında salgının yayılmasını kısıtlamaya yönelik alınan önlemler sayesinde salgını görece kontrol altına alan ülkeler, ikinci çeyreğin sonlarından itibaren söz konusu önlemleri hafifletmeye başlamıştır. Ayrıca, Kovid-19 testlerinin yaygınlaşması, tedavi süreçlerinin iyileşmesi, aşı çalışmalarının tarihte görülmemiş bir hızla ilerliyor olması gibi gelişmeler de üçüncü çeyrekte birçok ülkede ekonomik güveni artıran unsurlar olmuştur. Küresel ölçekte ekonomik faaliyetlerde yılın üçüncü çeyreğinde, bir önceki çeyreğe göre belirgin bir toparlanma kaydedilmesine karşın geleceğe yönelik belirsizlikler halen sürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin sağlanan parasal desteklerin boyutu yüksek borçluluk oranları ve yüksek borçlanma maliyetleri nedeniyle, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinin sonu itibarıyla gelişmiş ülkeler GSYH'larının yaklaşık yüzde 20'si, gelişmekte olan ülkeler ise GSYH'larının yaklaşık yüzde 5,5'i oranında salgının olumsuz etkilerini hafifletmeye yönelik doğrudan harcama yapmış ve likidite desteği sağlamıştır. Böylece, ülkelerin hanehalkına ve firmalara yönelik uyguladıkları destekleyici politikalar yılın ilk yarısındaki gibi olumsuz sonuçların ortaya çıkmasını engellemiş ve üçüncü çeyrekteki olumlu görünüme önemli katkıda bulunmuştur. Haziran ayında IMF tarafından küresel hasılanın 2020 yılında yüzde 4,9 daralacağı öngörülürken, bu tahmin Ekim ayında 0,5 puan iyileştirilerek yüzde 4,4 olarak revize edilmiştir. Başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere küresel ölçekte ikinci çeyrekteki daralmanın beklenenden daha az gerçekleşmesi, kuvvetli Çin büyümesine ek olarak üçüncü çeyreğe ilişkin salgın kaynaklı kısıtlamaların ertelenmesi nedeniyle göstergelerin olumlu seyretmesi, 2020 tahminlerinin yukarı yönde revize edilmesinde etkili olmuştur. 2021 yılında ise aşı çalışmalarının başarılı olması ve etkili tedavi yöntemlerinin gelişmesiyle güvenin artması ve talebin güçlenmesi sonucunda küresel büyümenin yüzde 5,2 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. 2020 yılının üçüncü çeyreğinde mevsimsel etkilerden arındırılmış veriler itibarıyla hemen hemen tüm ekonomiler bir önceki çeyreğe göre güçlü toparlanma sergilerken, arındırılmamış veriler itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre Türkiye, Çin, İrlanda, Vietnam ve Letonya dışındaki ülkelerde şiddeti azalmasına karşın daralma sürmüştür. Salgının kısmen de olsa kontrol altına alınmasıyla karantina önlemlerini Mayıs ayından itibaren tedrici olarak hafifleten gelişmiş ekonomilerde, üçüncü çeyrekte yıllık bazda küçülmeye devam etmekle birlikte, daralma oranları hafiflemiş ve bir önceki çeyreğe göre belirgin toparlanma kaydedilmiştir. Salgının ilk merkez üssü olan Çin, salgını ikinci çeyrek içerisinde kontrol altına alması sayesinde yüksek bir büyüme kaydederek diğer ülkelerden ayrılmış, üçüncü çeyrekte de bir önceki yıla göre yüzde 4,9 (mevsimsel arındırılmış olarak yüzde 2,7) oranında büyüme kaydederek, diğer ülkelerden olumlu yönde ayrışmasını

sürdürmüştür. Çin dışındaki gelişmekte olan ülkelerde ise; salgının daha şiddetli biçimde devam etmesi, sağlık sistemlerinin zorlanması, başta turizm sektörü olmak üzere salgından en çok etkilenen sektörlerin ekonomideki ağırlığının yüksek olması ve dış finansmana yüksek bağımlılık gibi unsurlar nedeniyle istikrarsız görünüm üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Ayrıca, petrol fiyatlarının düşük seyretmesi de petrol ihracatçısı ülkelerin istikrarsız görünümündeki bir diğer önemli etken olmuştur. Üçüncü çeyrekte küresel ölçekte gözlenen toparlanma eğilimine karşın birçok ülkede salgının yayılma hızının tekrar artması nedeniyle dördüncü çeyrek itibariyle önlemler sıkılaştırılmaya başlanmıştır. Bu nedenle yılın son çeyreğinde tüm dünyadaki ekonomik faaliyetlerde bir miktar yavaşlama meydana gelmesi beklenmektedir. Grafik 1 de yer alan PMI göstergeleri iktisadi faaliyetteki ivme kaybını işaret etmektedir. Ayrıca öncü göstergelere göre, sanayi sektörünün görece olumlu görünümünü sürdürmesi öngörülmüşken, salgından ve kısıtlamalardan en çok etkilenen hizmetler sektöründeki faaliyetlerin tekrar hız keseceği tahmin edilmektedir. Kaynak: Dünya Ekonomisinde Son Gelişmeler Bülteni, T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı

Grafik 1. Küresel Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim) Gelişmekte Olan ve Gelişmiş Ülkelerin Büyüme Oranları* (Yıllık % Değişim)



Tablo 1: 2020 Yılı Üçüncü Çeyreğinde Seçilmiş Ülkelerin Büyüme Oranları (%)

	Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre büyüme	Bir önceki çeyreğe göre büyüme *
Dünya	-2,5	
Gelişmiş Ülkeler	-4,0	
ABD**	-2,9	33,1
Almanya	-3,9	8,5
Birleşik Krallık	-9,6	15,5
Fransa	-4,3	18,2
İtalya	-4,7	16,1
İspanya	-8,7	16,7
Japonya**	-5,8	21,4
Güney Kore	-1,3	1,9
Gelişmekte Olan Ülkeler	0,0	
Çin	4,9	2,7
Hindistan	-7,5	21,9
Brezilya	-3,9	7,7
Rusya	-3,6	
Meksika	-8,6	12,0
Güney Afrika	-6,0	13,5
Türkiye	6,7	15,6
Polonya	-1,6	7,7
Euro Bölgesi	-4,3	12,5

Kaynak: OECD, ilgili ülkelerin istatistik kurumları, focus-economics

* Bir önceki çeyreğe göre büyüme oranı mevsimsel etkilerden arındırılmış GSYH'nın büyüme oranıdır.

** Bir önceki çeyreğe göre büyüme oranları mevsimsel arındırılmış yıllıklandırılmış artış oranı olarak sunulmuştur.

Türkiye de İthalat ve İhracat (Kaynak : TÜİK)

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı işbirliğiyle oluşturulan genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2020 yılı Aralık ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,0 artarak 17 milyar 850 milyon dolar, ithalat %11,6 artarak 22 milyar 381 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Genel ticaret sistemine göre ihracat 2020 yılı Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,3 azalarak 169 milyar 482 milyon dolar, ithalat %4,3 artarak 219 milyar 397 milyon dolar olarak gerçekleşti.

		Aylara göre dış ticaret, Aralık 2020						(Milyon ABD \$)
Aylar	Yıl	İhracat (FOB)		İthalat (CIF)		Dış ticaret dengesi		İhracatın ithalatı karşılama oranı (%)
		Değer	Değişim (%)	Değer	Değişim (%)	Değer	Değişim (%)	
Ocak-Aralık	2019	180 833		210 345		-29 512		86,0
	2020	169 482	-6,3	219 397	4,3	-49 915	69,1	77,2
Aralık	2019	15 387		20 055		-4 668		76,7
	2020	17 850	16,0	22 381	11,6	-4 530	-3,0	79,8

Aralık ayında enerji ürünleri ve altın hariç ihracat %18,5, ithalat %18,3 arttı

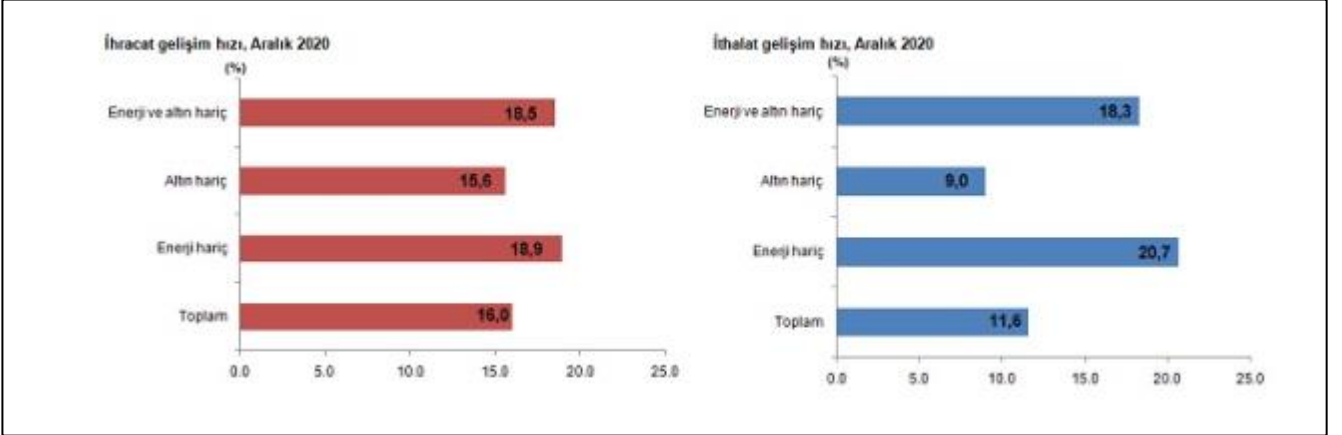
Enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç ihracat, 2020 Aralık ayında %18,5 artarak 14 milyar 461 milyon dolardan, 17 milyar 142 milyon dolara yükseldi.

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

Aralık ayında enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç ithalat %18,3 artarak 14 milyar 813 milyon dolardan, 17 milyar 523 milyona yükseldi.

Enerji ürünleri ve parasal olmayan altın hariç dış ticaret açığı Aralık ayında 380 milyon dolar olarak gerçekleşti. Dış ticaret hacmi %18,4 artarak 34 milyar 665 milyon dolar olarak gerçekleşti. Söz konusu ayda enerji ve altın hariç ihracatın ithalatı karşılama oranı %97,8 oldu.



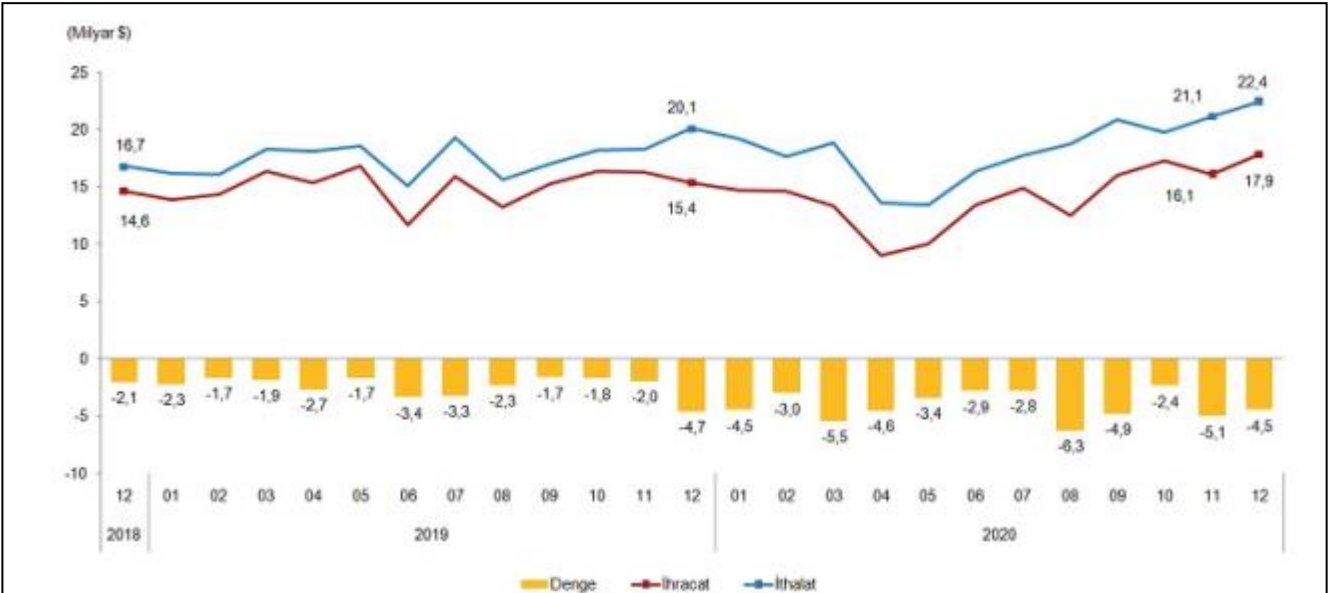
Dış ticaret açığı Aralık ayında %3,0 azaldı

Aralık ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %3,0 azalarak 4 milyar 668 milyondan, 4 milyar 530 milyona geriledi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Aralık ayında %76,7 iken, 2020 Aralık ayında %79,8'e yükseldi.

Dış ticaret açığı Ocak-Aralık döneminde %69,1 arttı

Ocak-Aralık döneminde dış ticaret açığı %69,1 artarak 29 milyar 512 milyondan, 49 milyar 915 milyona yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2019 Ocak-Aralık döneminde %86,0 iken, 2020 yılının aynı döneminde %77,2'ye geriledi.

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Aralık 2020



Aralık ayında en fazla ihracat yapılan ülke Almanya oldu

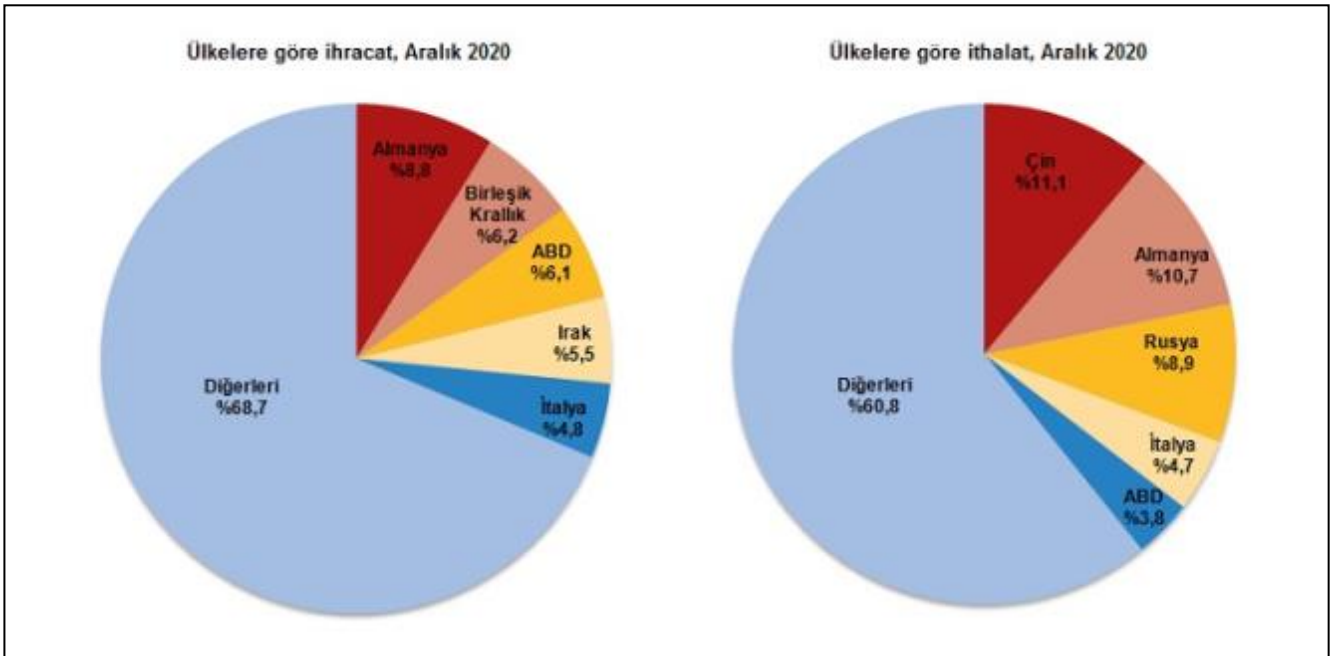
Aralık ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 572 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 111 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 84 milyon dolar ile ABD, 976 milyon dolar ile Irak, 849 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturdu.

Ocak-Aralık döneminde ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 15 milyar 975 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 11 milyar 237 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 10 milyar 184 milyon dolar ile ABD, 9 milyar 135 milyon dolar ile Irak ve 8 milyar 75 milyon dolar ile İtalya takip etti. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %32,2'sini oluşturdu.

İthalatta ilk sırayı Çin aldı

İthalatta Çin ilk sırayı aldı. Aralık ayında Çin'den yapılan ithalat 2 milyar 482 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 393 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 995 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 63 milyon dolar ile İtalya, 848 milyon dolar ile ABD izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %39,2'sini oluşturdu.

Ocak-Aralık döneminde ithalatta ilk sırayı Çin aldı. Bu dönemde, Çin'den yapılan ithalat 23 milyar 20 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 21 milyar 714 milyon dolar ile Almanya, 17 milyar 859 milyon dolar ile Rusya, 11 milyar 518 milyon dolar ile ABD ve 9 milyar 190 milyon dolar ile İtalya izledi. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %38,0'ını oluşturdu.



IV.2.2.Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

İnşaat sektörü, hem ulusal hem de küresel alandaki gelişmelere duyarlı bir yapı arz etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerdeki altyapı ihtiyacının artışı ve gelişmiş ülkelerdeki eskimekte olan yapıların yenilenmesi ihtiyacı sebebiyle inşaat sektörü

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

önemini korumaktadır. İnşaat firmalarımız, taahhüt sektöründe yapım aşamasında edindikleri tecrübeyi işletme dönemini de kapsayan kamu-özel işbirliği projelerinde değerlendirecek seviyeye ulaşarak finansman imkânlarını çeşitlendirmiş ve iş hacimlerini artırmıştır. Küresel alanda yaşanan gelişmeler, yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerine ve yurt içindeki makro değişkenlere etkisi sebebiyle inşaat sektörünü etkilemektedir. Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri milli gelire, istihdama, ihracata sağladığı katkılar nedeniyle ülke ekonomisinde önemli bir paya sahiptir.

İnşaat sektörü, 2015-2019 döneminde yıllık ortalama yüzde 1,8 büyümeye kaydetmiştir. 2017 yılında yüzde 9 büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılında yüzde 1,9, 2019 yılında ise yüzde 8,6 küçülmüştür. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payı son yıllarda düşüş göstermektedir. Kaynak: 2021 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

	2017	2018	2019	2020 (Yüzde)
İnşaat Sektörü GSYH Payı (Cari Fiyatlarla)	8,5	7,2	5,4	6,6 (1)
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	9,0	-1,9	-8,6	-2,7 (2)
GSYH Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	7,5	3,0	0,9	-9,9 (2)

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

İnşaat Sektörü İstihdamı

	2017	2018	2019	2019(1)	2020(1)
İstihdam (Bin Kişi)	2 095	1 992	1 550	1 547	1 369
İstihdam Payı (Yüzde)	7,4	6,9	5,5	5,5	5,2

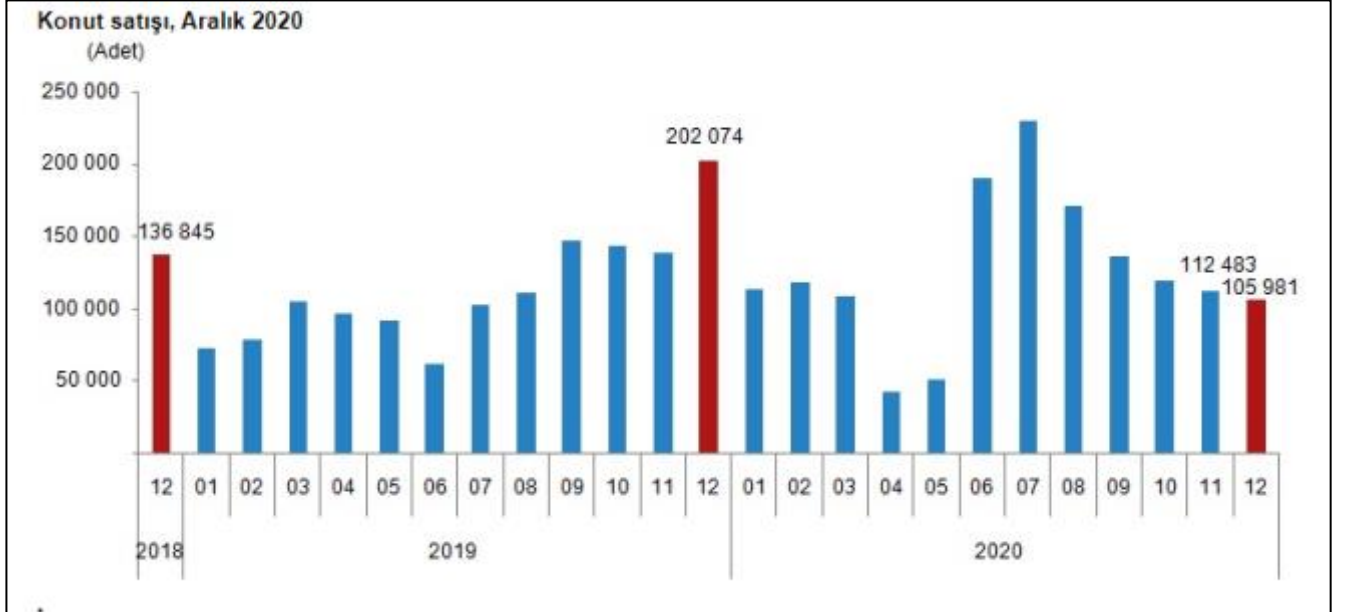
Kaynak: TÜİK

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

Türkiye genelinde 2020 yılında 1 milyon 499 bin 316 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu. Kaynak: TÜİK

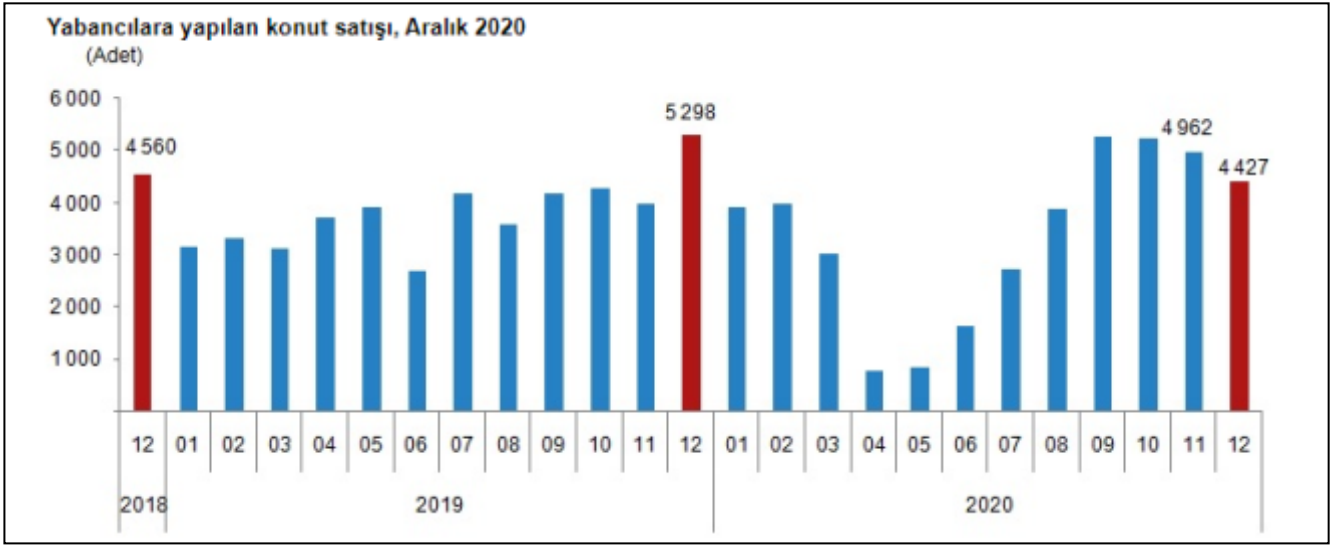
Konut satış sayıları, 2019-2020	Aralık			Ocak-Aralık		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
	Satış şekline göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316
İpotekli satış	50 278	14 631	-70,9	332 508	573 337	72,4
İlk el satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
İkinci el satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	151 796	91 350	-39,8	1 016 221	925 979	-8,9
İlk el satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7
Satış durumuna göre toplam satış	202 074	105 981	-47,6	1 348 729	1 499 316	11,2
İlk el satış	75 480	36 898	-51,1	511 682	469 740	-8,2
İpotekli satış	15 818	4 922	-68,9	112 774	183 987	63,1
Diğer satış	59 662	31 976	-46,4	398 908	285 753	-28,4
İkinci el satış	126 594	69 083	-45,4	837 047	1 029 576	23,0
İpotekli satış	34 460	9 709	-71,8	219 734	389 350	77,2
Diğer satış	92 134	59 374	-35,6	617 313	640 226	3,7



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde 2020 yılında yabancılara 40 bin 812 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi.



Ekonomik Göstergeler ;

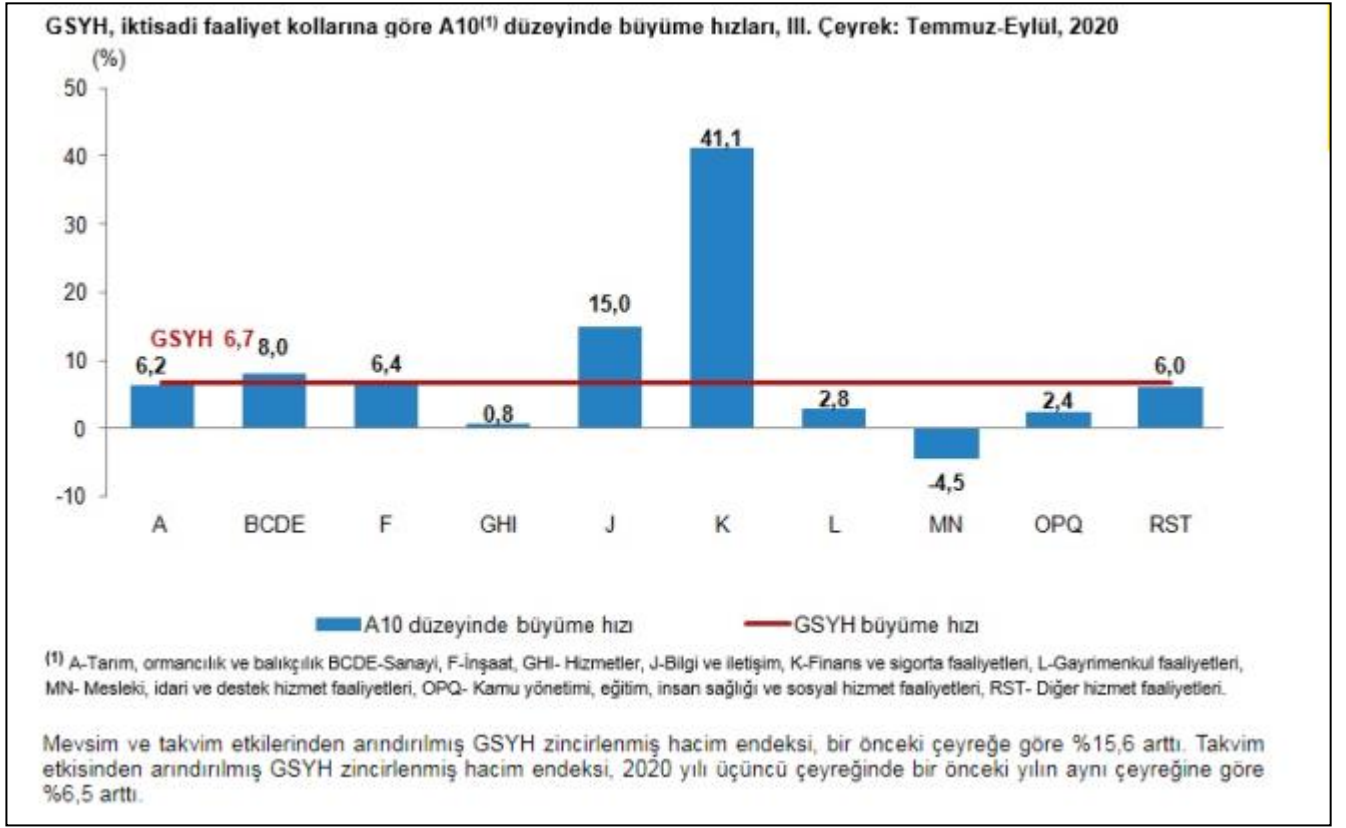
Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2020

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2020 yılı üçüncü çeyreğinde %6,7 arttı

GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 arttı.

Finans ve sigorta faaliyetleri 2020 yılı üçüncü çeyreğinde %41,1 arttı

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 arttı. Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,5 azaldı.



GSYH 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2020 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 197 milyar 377 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2020		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I	796 554	208 954	158,5	7,5
	II	898 229	207 698	173,5	5,8
	III	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁽¹⁾	1 073 816	176 626	161,3	4,5
	II ⁽¹⁾	1 041 339	153 130	153,7	-9,9
	III	1 419 483	197 377	199,5	6,7

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkiler;

- Ulaşımın kolaylıkla sağlanması ve açık kapalı otoparkların bulunması.
- Gelişime açık talep gören iş ticaret bölgesinde bulunması.
- Düz arazi yapısına sahip olması.
- Bölgeye olan talebin artmasına bağlı yapılaşma hızının yüksek olması.
- Denize yakın mesafede olması ve sahil bandından üst geçit ile bağlantı kurulabilmesi
- Ana artere cephe konumunda olması.
- Belediye üst yapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.
- Taşınmazın Karadeniz bölgesine ait en büyük alışveriş merkezinde konumlu olması.
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması.

- Olumsuz Etkiler

- Dere yatağına inşa edilmiş olması.
- Pandemi (Covid -19) nedeniyle yaşanan kapalı ticari mekanlarda (sinema, AVM vb) durgunluk

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Samsun İli, Canik İlçesi, Hasköy Mahallesi, 11650 ada 3 parsel sayılı 4.917,42m² yüzölçümlü, arsa üzerine B.A.K. tarzda bitişik nizam olarak A,B,C,D, ve E bloklardan oluşan ve Lovelet Alış Veriş Merkezi olarak adlandırılan 11622 ada 2 parsel, 11650 ada 2 parsel ve 11650 ada 3 parseller üzerinde konumlu yapılardan 11650 ada 3 parselde yer alan E blokta 1. katta konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı Sinema nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 11650 ada 3 parselde konumlu E blokta 1. kattadır. E blok bodrum kat+zemin +1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Bodrum katında; kapalı otopark alanı, kazan dairesi, su depoları mevcuttur.

Zemin katında; açık otopark alanı, kontrol odası, 4 adet ofis, müdür odası, toplantı odası, bay bayan wc, koridor, 1 bağımsız bölüm numaralı iş yeri mevcuttur.

1. Katında; 2 no'lu bağımsız bölüm olan "Sinema" nitelikli taşınmaz bulunmaktadır. Taşınmaz ilgili Canik Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Canik Tapu Müdürlüğünde 05.02.2021 tarihinde yapılan inceleme ve araştırmalara göre mevcut onaylı mimari projesine istinaden değerlemeye konu taşınmaz olan 2 nolu bağımsız bölüm; 10 adet sinema salonu, sinema – cafe açık oturma alanı, fuaye, bay – bayan tuvalet hacimlerinden oluşmakta olup brüt 2635 m² yapı inşaat alanıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan ölçümüne göre mevcut 1. kat içinde yaklaşık olarak 450 m² lik asma kat alanı oluşturulduğu ve bu alanların makine dairesi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mahalde yapılan incelemelerde toplamda 10 adet olan salon iç dizayn değişikliği ile 7 adet sinema 1 adet tiyatro salonu olarak faaliyet göstermektedir. (9 ile 10 nolu salonlar ve 6 ile 7 nolu salonlar birleştirilerek tek salon olarak kullanılmaktadır.) Böylelikle taşınmazın mevcut durum m² si 3085 m² ye çıkartılmıştır. Bu projesine aykırı imalatlar çelik

konstrüksiyon üzeri betonarme şeklinde inşa edilmiştir. Bahse konu aykırılıklar basit tadilatlar ile geri dönüştürülebilir özelliktedir.

Taşınmazın 1. kat iç mekanında ıslak hacim ve müşteri hol zeminleri seramik diğer hacim zeminleri halı kaplıdır. Dış giriş kapısı otomatik alüminyum doğrama iç kapıları ahşap doğramadır. Tüm pencere aksamı alüminyum doğramadır. 1. Kat mahalde 7 adet sinema ve 1 tiyatro salonundan oluşmaktadır. Asma kat olarak inşa edilmiş olan bölüm makine dairesi olarak kullanılmakta olup koridor şeklinde inşa edilmiştir. Zeminleri seramik duvarları plastik boyalıdır. 1. Kat içinde projesine aykırı olarak inşa edilmiş olan imalatlar basit bir tadilatla giderilebilir niteliktedir. Taşınmazın dış cephesi yalıtımlı dış cephe boyası ile boyalı olup bakımlı ve tadilat gereksinimi bulunmamaktadır. Kiracısı tarafından sinema salonu olarak işletilmektedir.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, denize olan mesafesi, tercih edilebilirlik durumu, bölgede benzer nitelikte yapıların olup olmaması dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu; 11650 ada 3 parsel, 4.917,42m² yüzölçümlü, düz arazi yapısına sahip arsa üzerine B.A.K. tarzda bitişik nizam olarak inşa edilmiş olan bodrum+zemin+1.kat olmak üzere toplam 3 katlı, E blok olarak adlandırılan yapıda 1. katta konumlu 2 bağımsız bölüm numaralı Sinema nitelikli taşınmazdır. Canik Belediyesi İmar Müdürlüğünden 05.02.2021 tarihinde alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel E: 1, bitişik nizam, bahçe mesafeleri emsale göre belirlenecek yapılaşma koşullarıyla Ticaret Alanında kalmaktadır. Taşınmaz Samsun ili haricinde Karadeniz bölgesinin en büyük alışveriş merkezi olarak nitelendirilen Lovelet Alış Veriş Merkezi içinde yer almaktadır. Alışveriş merkezinde taşınmaz m² leri tam veya hisse olarak 100-200 m² arasında değişmekte iken değerlendirme konusu taşınmaz tam hisse ile 2635 m² dir. Bölgede yapılan 2 günlük incelemede taşınmazın konumlu olduğu alışveriş merkezinin hafta sonlarında pandemi nedeniyle kapalı olduğu, hafta içi için orta dereceli talep gördüğü tespit edilmiştir. Sahile yakın olması, açık deniz manzarasına sahip alışveriş merkezinde konumlu olması, ulaşımın çok kolay sağlanması, alışveriş merkezinde tercih edilen markaların bulunması, açık ve kapalı otopark alanlarının, çocuk oyun parklarının, restaurant, cafe vb. tarzda dinlenme yerlerinin & sosyal tesis alanlarının mevcut olması, giyim, mobilya, elektronik eşya satış çeşitliliğinin bulunması, alışveriş merkezine olan talebin artmasına sebep olmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde tüm olumlu olumsuz faktörler göz önüne alınarak, kat mülkiyetinin

kurulmuş olması nedeniyle Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değer takdir edilmiştir.

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 ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda değerlemesi yapılan gayrimenkulün kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümlü taşınmaz olması nedeniyle " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlemesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

Değerleme konusu taşınmazın değeri kat irtifaklı binada konumlu olması ve bağımsız bölüm niteliğinin kazanılmış olması nedeniyle Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

Değerlemede; taşınmazın kat irtifaklı, bağımsız bölüm niteliği kazanmış Sinema niteliğinde taşınmaz olmasından dolayı proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmazın aylık nakit akışı olmasına rağmen alış veriş merkezinde puanlama usulünde kira ödemelerinin yapılması, aylık ödemelerin havuzda toplanarak AVM masrafları düşüldükten sonra kalan bakiye üzerinden bağımsız bölümün puanına göre pay dağıtılıyor olması nedeniyle nakit akışı değişkenlik gösterdiğinden ve net hesaplama yapılmadığından Nakit/ Gelir Akımları Analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz; kat mülkiyetli yapı niteliğinde olduğundan Maliyet Oluşumları 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 birim değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı 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.

Bu araştırmalar neticesinde Hasköy Mahallesinde son bir yılda; İş Yeri, Dükkan niteliğindeki taşınmazların m2 satış değerlerinin konum, büyüklük, tabela reklam kabiliyeti, ulaşımı göz önüne alınarak 5400 TL/m2 –6.400-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Bundan hareketle taşınmazın büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için m2 birim değerinin 5.710,-TL/m2 olarak alınması uygun bulunarak toplam yasal değer ~ **13.540.000-TL** , mevcut durum değeri ise ~ **14.025.000 TL** takdir edilmiştir.

Buna Göre ;

$$2.635 \text{ m}^2 \times 5.710,- \text{ TL/m}^2 \times 0.90 \text{ (Amortisman Oranı)} = 13.541.265,-\text{TL}$$

$$\sim 13.540.000,-\text{TL}$$

$$450\text{m}^2 \times 1.200 \text{ TL/m}^2 \times 0,90 \text{ (Amortisman Oranı)} =486.000,-\text{TL}$$

$$\text{Toplam Yasal Durum Değeri} \quad \sim = 13.540.000,-\text{TL}$$

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: dnyagrupgd@gmail.com

Toplam Mevcut Durum Değeri = 13.540.000,-TL + 486.000,-TL = 14.025.000,-TL olmaktadır. (Bilgi amaçlı)

Satılık +Kiralık Dükkan ve Arsa Emsal Gayrimenkuller;

•Vakıfbank (Tel : 0216 7242962)Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmazla aynı alış veriş merkezi içinde B Bloкта zemin katta 13 bağımsız bölüm numaralı 208 m2 yapı inşaat alanlı iş yeri 934.000 TL bedelle bankadan ihale usulü ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsal taşınmaza göre konumu itibariyle daha düşük şerefiyelidir. (M2 Birim Değeri : 4.490 TL/m2 X 1.25= 5612 TL/m2.) Şerefiye -%25 olarak hesaplanmıştır.

•Vakıfbank (Tel : 0216 7242962)Satılık Dükkan

Değerleme konusu taşınmazla aynı alış veriş merkezi içinde C Bloкта zemin katta 27 bağımsız bölüm numaralı 176 m2 yapı inşaat alanlı iş yeri 762.000 TL bedelle bankadan ihale usulü ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsal taşınmaza göre konumu itibariyle daha düşük şerefiyelidir. (M2 Birim Değeri : 4.320 TL/m2 X 1.25= 5400 TL/m2.) Şerefiye -%25 olarak hesaplanmıştır.

• Yıldırım Emlak (Tel: 0553 1611655) Satılık Dükkan

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede Samsun – Trabzon anayoluna paralel Belediye Evleri Mah. 19 Mayıs Gençlik caddesi üstünde, kısmen anayol cepheli, yeni inşa edilmiş ana taşınmazın zemin katında bulunan 120 m2 alanlı dükkan emlak ofisinden pazarlıklı olarak 875.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konu taşınmaza göre konum ve bina yaşı olarak daha yüksek şerefiyelidir. (M2 Birim Fiyatı : 7300 TL/m2 X 0.95 X 0.8 =5548 TL/m2 Pazarlık payı dikkate alınmamıştır.) Konu emsal aynı zamanda aylık 5000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi de alınmıştır.

• Durak Emlak (Tel: 0507 9593395) Satılık Dükkan

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede, Belediye Evleri Mah. Cengiz Topel Cad. üzerinde yaklaşık 15 yıllık ana taşınmazın zemin katında bulunan, 220 m2 zemin + 100 m2 asma+20 m2 bodrum alanlı (zemine indirgenmiş toplam alan: 225 m2); dükkan emlak ofisinden pazarlıklı olarak 1.020.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konu taşınmaza göre konum ve bina yaşı olarak daha düşük şerefiyelidir. (M2 Birim Fiyatı : 4533 TL/m2 X 1.25 =5666 TL/m2 Pazarlık payı dikkate alınmamıştır.)

• Eroğlu Emlak (Tel: 0535 6859038)Satılık Dükkan

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 1.2 km mesafede Yeni Mahalle de bulunan yeni yapılmış ana taşınmazın zemin katında yer alan; 270 m2 zemin + 200 m2 asma + 150 m2 bodrum alanlı (zemine indirgenmiş toplam alan: 357 m2); dükkan emlak ofisinden 2.700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır .Bahse konu emsal, değerlendirme konu taşınmaza göre; bina yaşı, bulunduğu mevki ve köşe konumlu olmasından dolayı daha yüksek şerefiyelidir. (M2 Birim Fiyatı : 7563TL /m2 X 0,75 = 5672 TL/m2- , şerefiye

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

+%25 olarak hesaplanmıştır.) Konu emsal aynı zamanda aylık 10.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi de alınmıştır.

• **Seven Emlak (Tel: 0544 7697055) Satılık Dükkan**

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 1.2 km mesafede Hasköy Mahallesi de bulunan yaklaşık 15 yıllık ana taşınmazın zemin katında yer alan; 220 m2 zemin + 50 m2 asma + 50 m2 bodrum alanlı (zemine indirgenmiş toplam alan: 245 m2); dükkan emlak ofisinden 1.650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bahse konu emsal, değerlendirme konu taşınmaza göre; bulunduğu konumundan dolayı daha yüksek şerefliye dir. (M2 Birim Fiyatı : 6734TL /m2 X 0,85 = 5723 TL/m2- , şerefliye +%15 olarak hesaplanmıştır.

• **Sahibinden (Tel: 0532 7701885) Satılık Arsa**

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 400 m2 mesafede bulunan yaklaşık 660 m2 alanlı konut imarlı arsa 1.500.000 TL bedelle sahibinden satılıktır. Konu emsal taşınmaza göre daha düşük şerefliye dir. (Arsa m2 birim fiyatı: 2270 TL /m2)

• **Sahibinden (Tel: 0544 2846061) Satılık Arsa**

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 300 m2 mesafede bulunan yaklaşık 830 m2 alanlı konut imarlı arsa 1.747.000 TL bedelle sahibinden satılıktır. Konu emsal taşınmaza göre daha düşük şerefliye dir. (Arsa m2 birim fiyatı: 2100 TL /m2)

• **Umut İnşaat Gayrimenkul (Tel: 0544 4760855) Satılık Tarla**

Değerleme konu taşınmaza yaklaşık 600 m2 mesafede bulunan yaklaşık 1750 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz 1.250.000 TL bedelle inşaat şirketinden satılıktır. Konu emsal taşınmaza göre daha düşük şerefliye dir. (Arsa m2 birim fiyatı: 714 TL /m2)

Emsaller Hakkındaki Yorum:

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın birim satış değeri belirlenmiştir. Bölgede incelenen emsaller taşınmazla aynı bölgede aynı nitelikte inşa edilmiş benzer yapılardan alınmıştır. **Değerleme konusu taşınmaz AVM içinde konumlanmış olması, imar parselinde bulunması ve kar irtifaklı tapuya sahip olması sebebiyle tek başına değerlendirilebileceği kanısına varılmıştır. AVM içindeki diğer işyerlerinin küçük m2 alanlı, bitişik nizam ve çok fazla bağımsız bölümün bir arada olması, değerlendirme konu taşınmazı diğer işyerlerine nazaran daha değerli kılabilen kanaati oluşturmakla beraber 2020 yılında başlayan covid 19 salgını sebebiyle kapalı ticari taşınmazlara AVM, sinema vb) olan talebi düşüren en önemli unsur olarak göze çarpmaktadır.** Konu taşınmaza yakın konumlu arsa/ arazi emsalleri bilgi amaçlı verilmiştir.

Taşınmazın m2 birim değerinin 5.710,-TL/m2 olarak alınması uygun bulunmuştur. Buna göre ;

**2.635 m2 x 5.710,- TL/m2 x 0.90 (Amortisman Oranı) = 13.541.265,-TL
~ 13.540.000,-TL**

450m2 x 1.200 TL/m2 x 0,90 (Amortisman Oranı) =486.000,-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: dnyagrupgd@gmail.com

Toplam Yasal Durum Değeri \approx 13.540.000,-TL

Toplam Mevcut Durum Değeri = 13.540.000,-TL + 486.000,-TL = 14.025.000,-TL olmaktadır. (Bilgi amaçlı)

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz /taşınmazlar üzerinde aylık 12.000 TL den Kira Sözleşmesi mevcut olup ,kira bedelinde yıllar bazında artış söz konusudur. Ancak AVM içinde puanlama usulü ile kira bedelinin ödeniyor olması, havuzda toplanan kira bedellerinden öncelikle AVM masraflarının düşülüyor olması ve kalan bakiye üzerinden puana göre kira ödemelerinin yapılıyor olması nedeniyle kira değerinin ay bazında farklılık gösterdiği anlaşıldığından kira değer analizi yapılmamış ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tespiti yapılmasının doğru olmayacağı kanısına varılmıştır. Ayrıca bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazın özellikli alış veriş merkezinde konumlu olması, m2 olarak büyüklüğü nedeniyle kiracı kitlesinin sınırlı sayıda olduğu tespit edilmiştir. Aynı bölgede kiralanan taşınmazların kira m2 birim değerlerinin daha yüksek seyrettiği değerlendirme konusu taşınmazın kira bedelinin emsallerine göre düşük olduğu görülmüştür. Bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazın kira bedeli üzerinden Gelir kapitalizasyonu Yaklaşımı ile yapılacak hesaplamaların doğru sonucu vermeyeceği kanısına varılmıştır.

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

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Canik Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı Samsun İli, Canik İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde iki adet ipotek tesis edildiği ancak mevcut ipoteklerin taşınmazın hak ve tasarruf altına alınmasına engel teşkil etmeyeceği tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu kat irtifakı kurulmuş yapıda konumlu ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış Sinema nitelikli taşınmazdır bu nedenle proje geliştirme yapılmamıştır.

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; 1/1.000 ölçekli Samsun Canik Uygulama İmar Planında belirtildiği gibi Ticari fonksiyonudur.

IV.17.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın mülkiyeti Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ne 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 Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan m2 birim değeri yasal m2 birim değer olarak takdir edilmiştir. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

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 kullanılan "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 Gereklerin 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 "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu" 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

Samsun ili, Canik ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 05.02.2021 tarih ve saat 12:30 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 2 adet ipotek kaydının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde 2 adet ipotek kaydının mevcut olmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte olmadığı görülmüştür. 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 nitelikte değildir.

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 tapu kayıtları üzerinde 2 adet ipotek kaydının mevcut olmasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir. **Değerleme konusu taşınmaz AVM içinde konumlanmış olması, imar parselinde bulunması ve kar irtifaklı tapuya sahip olması sebebiyle tek başına değerlendirilebileceği kanısına varılmıştır. AVM içindeki diğer işyerlerinin küçük m2 alanlı, bitişik nizam ve çok fazla bağımsız bölümün bir arada olması, değerlendirme konu taşınmazı diğer işyerlerine nazaran daha değerli kılabilen kanaati oluşturmakla beraber 2020 yılında başlayan covid 19 salgını sebebiyle kapalı ticari taşınmazlara AVM,sinema vb) olan talebi düşüren en önemli unsur olarak göze çarpmaktadır**

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin 04/02/2021 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Hasat BNO Grup Gıda Yemek Hayvancılık Tekstil İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi 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 ;

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

13.540.000,-TL (Onüçmilyonbeşyüzkırkbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.540.000,-TL / 7.10 USD (*) = 1.907.042-USD)

(13.540.000,-TL / 8.50 EUR (*) = 1.592.941-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

15.977.000,-TL (OnBeşMilyondokuzyüzyetmişyedibinTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(13.977.000,-TL / 7.10 USD (*) = 1.968.591-USD)

(13.977.000,-TL / 8.50 EUR (*) = 1.644.352-EUR)

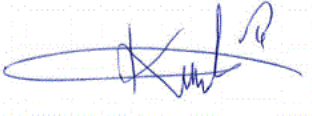
(*) 10.02.2021 Tarihli son gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 7.10, 1 EUR = 8.50 TL'dir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı

Kadir KAYIŞ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ayhan DÜZGÜN



VII.RAPOR EKLERİ :

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
- 6- Fotoğraflar

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;**DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;****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



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 19.12.2017 No : 407470

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

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

**ORTAKLARIN/YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE
ÜYELERİN/DENETÇİLERİN/PERSONELİN ÖZGEÇMİŞLERİ**

ADI-SOYADI	: KADİR KAYIŞ		
İKAMETGAH ADRESİ	: Uğurmumcu Mahallesi Hülyakent Sitesi 1597.Sokak No:1/134 Batıkent/Yenimahalle/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	: Kırıkkale Üniversitesi (İnşaat Teknikerliği) Aksaray Üniversitesi (Jeoloji Mühendisliği)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Aşağı Öveçler Mahallesi 1322.Cadde 46/8 Çankaya/ANKARA		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: DEĞERLEME UZMANI		
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 14737892326		
VERGİ KİMLİK NUMARASI¹	:		
ORTAKLIK PAYI	:		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	LAL GAYRİMENKUL / ANKARA	Eylül 2013/Haziran 2014	Gayrimenkul Değ. Uzm.
2-	GÖKALP YAPI DENETİM / AKSARAY	Nisan 2013/Eylül 2013	İnşaat Teknikeri
3-	VİP İNŞAAT / AKSARAY	Mart 2012/Aralık 2012	İnşaat Teknikeri
4-	AK-MAKİNA HARİTA	Ocak 2010/Şubat 2011	İnşaat Teknikeri
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
	DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI		GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
	Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu
			Pozisyon İlişki Türü
			% Ortaklık
			-

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

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



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: duniyagrupid@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ANKARA -17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM :

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

İŞ DENEYİMİ :

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

SPK LİSANS DURUMU :

-SPK Lisans No :400504

CALISMA SEKLİ:

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı

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



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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



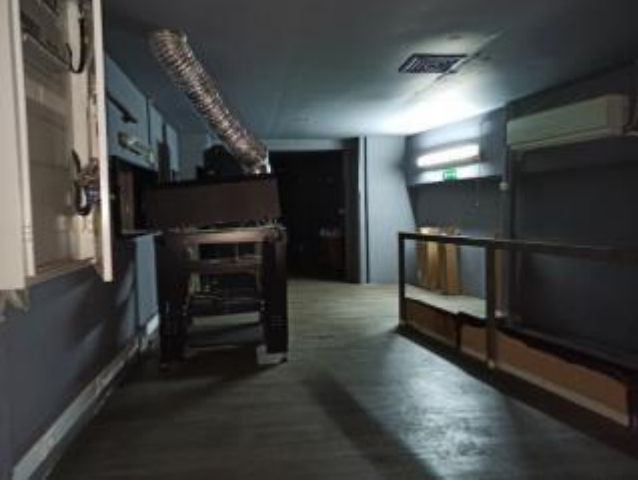
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



BELGELER ; YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ...					2. Proje No: ...				
3. Proje Sahibi: ...					4. Proje Yürütücüsü: ...				
5. Proje Adres: ...					6. Proje Alanı: ...				
7. Proje Alanı: ...					8. Proje Alanı: ...				
9. Proje Alanı: ...					10. Proje Alanı: ...				
11. Proje Alanı: ...					12. Proje Alanı: ...				
13. Proje Alanı: ...					14. Proje Alanı: ...				
15. Proje Alanı: ...					16. Proje Alanı: ...				
17. Proje Alanı: ...					18. Proje Alanı: ...				
19. Proje Alanı: ...					20. Proje Alanı: ...				
21. Proje Alanı: ...					22. Proje Alanı: ...				
23. Proje Alanı: ...					24. Proje Alanı: ...				
25. Proje Alanı: ...					26. Proje Alanı: ...				
27. Proje Alanı: ...					28. Proje Alanı: ...				
29. Proje Alanı: ...					30. Proje Alanı: ...				
31. Proje Alanı: ...					32. Proje Alanı: ...				
33. Proje Alanı: ...					34. Proje Alanı: ...				
35. Proje Alanı: ...					36. Proje Alanı: ...				
37. Proje Alanı: ...					38. Proje Alanı: ...				
39. Proje Alanı: ...					40. Proje Alanı: ...				
41. Proje Alanı: ...					42. Proje Alanı: ...				
43. Proje Alanı: ...					44. Proje Alanı: ...				
45. Proje Alanı: ...					46. Proje Alanı: ...				
47. Proje Alanı: ...					48. Proje Alanı: ...				
49. Proje Alanı: ...					50. Proje Alanı: ...				
51. Proje Alanı: ...					52. Proje Alanı: ...				
53. Proje Alanı: ...					54. Proje Alanı: ...				
55. Proje Alanı: ...					56. Proje Alanı: ...				
57. Proje Alanı: ...					58. Proje Alanı: ...				
59. Proje Alanı: ...					60. Proje Alanı: ...				
61. Proje Alanı: ...					62. Proje Alanı: ...				
63. Proje Alanı: ...					64. Proje Alanı: ...				
65. Proje Alanı: ...					66. Proje Alanı: ...				
67. Proje Alanı: ...					68. Proje Alanı: ...				
69. Proje Alanı: ...					70. Proje Alanı: ...				
71. Proje Alanı: ...					72. Proje Alanı: ...				
73. Proje Alanı: ...					74. Proje Alanı: ...				
75. Proje Alanı: ...					76. Proje Alanı: ...				
77. Proje Alanı: ...					78. Proje Alanı: ...				
79. Proje Alanı: ...					80. Proje Alanı: ...				
81. Proje Alanı: ...					82. Proje Alanı: ...				
83. Proje Alanı: ...					84. Proje Alanı: ...				
85. Proje Alanı: ...					86. Proje Alanı: ...				
87. Proje Alanı: ...					88. Proje Alanı: ...				
89. Proje Alanı: ...					90. Proje Alanı: ...				
91. Proje Alanı: ...					92. Proje Alanı: ...				
93. Proje Alanı: ...					94. Proje Alanı: ...				
95. Proje Alanı: ...					96. Proje Alanı: ...				
97. Proje Alanı: ...					98. Proje Alanı: ...				
99. Proje Alanı: ...					100. Proje Alanı: ...				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


Yapı Denetimi					Belge Takip No: 00005712	
Tarih	102 Adı soyadı	103 TC kimlik no	104 Göz. ve kontrol belge no	105 Adres	106 İmza	
05/08/2011	NEDUHAN YILMAZ	1.8.6.4.6.7.6.7.5.4.2	18379	RENES YAPI DENETİM LIMITED ŞTİ. BAFRA/ SAMSUN	[İmza]	
05/08/2011	MAHMUT ŞİMŞEK	3.9.4.6.7.0.7.6.7.5.4	18553	RENES YAPI DENETİM LIMITED ŞTİ. BAFRA/SAMSUN	[İmza]	
05/08/2011	RECEP ÇAKMAK	6.6.7.0.0.0.8.7.4.2.0	18473	RENES YAPI DENETİM LIMITED ŞTİ. BAFRA/SAMSUN	[İmza]	
05/08/2011	AHMET TOKGÖZ	4.9.7.2.6.6.5.3.5.9.6	18514	RENES YAPI DENETİM LIMITED ŞTİ.	[İmza]	
Yapı Denetim Kuruluşu						
107 Kuruluşun adı	108 Nispeten adı soyadı, TC kimlik no	109 Yayıncı kimlik no	110 Adres	112 İmza		
RENES YAPI DENETİM LIMITED ŞT.	RECEP ÇAKMAK 6.6.7.0.0.0.8.7.4.2.0	7.3.4.0.6.4.1.0.5.2 3357 -	İSMATPAŞA MAH. İSMETPAŞA CAD NO 47 BAFRA	[İmza]		
Mimari Proje Muellifi						
113 Adı soyadı	114 TC kimlik no	115 Göz. ve kontrol belge no	116 Adres	117 İmza		
NECATİ YAVUZ	1.0.4.7.5.9.6.5.1.8.6	P 000448	KILIÇDEDE MAH HAL/MEFENDİ Sok NO 211 İLKADIM/ SAMSUN	[İmza]		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının						
118 Değeri (TL)	119 Nakit tutarı	120 Nakit numarası				
Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler						
121 Zilyetkarın vergi sınıfı	122 Önce	123 Tarihi	124 Kurumlar	125 Ödenen kişi		
1 ZAFER VD	Tapu Harcı	25/06/2012	2-3	MEHMET-ZEKİ GEDİKLİ		
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
126. Diğer Hususlar						
ZEMİN KATTA 1 NOLU MAĞAZA- BİRİNCİ KATTA 2 NOLU MAĞAZA						
<p>Yapı sahibinin günkü beyanname üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, çizimleri beklenen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağimsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümlerini kapsayarak, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, diğer teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında, fire ve sağlık bakımından, sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerin de itirazları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin, yapı sahibinin ve diğer sorumluların, Kanunla, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarır.</p>						
Bina Mahallinini Tetkik Eden Teknik Görevliler						
127 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve mühür	128 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve mühür	129 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve mühür		130 Önce		
NECMETTİN DEMİRCİ PROJE MÜHÜRÜ (ŞEFİ) 1.7.1.6.9.7.0.2.4.1.0	KEMAL ULMAZ İNŞAAT MÜHÜRÜ 4.3.6.8.4.8.7.0.6.0.6	OSMAN AKGÜZÜM İNŞAAT MÜHÜRÜ 3.7.1.1.1.0.1.1.0.4		[İmza]		
131 Belgeyi alan diğer yetkilinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve mühür	132 Çıkarılmasını istenen diğer yetkilinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ve mühür	133 Önce		134 Önce		
HASAN DEMİR BAŞBAŞLIĞI MÜHÜRÜ 5.5.5.4.3.4.7.5.5.4.8	BEFİL ERGİ BAŞBAŞLIĞI MÜHÜRÜ 1.1.0.0.1.1.0.1.1.1.4	[İmza]		[İmza]		

MİMARİ PROJE KAPAK

HASKOY E-Blok


ZEKİ GEDİKLİ

(E) B L O K



M.O. DENETİMİ
Haskoy
Ada: 11650
Parsel: 3
Tarih: 23.08.2011
Yemiye: 5510

BELEDİYE ONAYI



ASLI GIBİDİR

A PLAN PRİZE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	19 MİYYE
2	SİCİL NO	942 048 8530
3	SOYADI ÜNVANI	YALÇIN / MİMAR
4	ADI	NECATTİ
5	BABA ADI	HÜSEYİN
6	DOĞUM TARİHİ	1979
7	DOĞUM YERİ	SAMSUN
8	MESLEĞİ	MİMAR
9	BAĞLI OLD. ODA	SAMSUN MİMARLAR ODASI
10	ODA SİCİL NO	32415

B PLAN PRİZE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI ÜNVANI	GEDİKLİ
14	ADI	ZEKİ
A	MAH-SENT	
D	CAD-SOK	
R	KAPI NO	
E	DAİRE NO	
S	İL	SAMSUN
I	İLÇE	MERKEZ

KAŞE VE İMZA
NECATTİ YALÇIN
Yalçın SABIRLI
Mimar
İZMİR TMMOB
Oda No: 25166

DENETÇİ

İL	İLÇE	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	SAMSUN	CANIK	DEVGERİŞ	F36B23c-1d	11650

MİMARİ HİZ. GRUBU	HALİYET DURUMU	KAT ADI	ALAN	TASIRICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA TÜKSELİK	HAREKETLİ YÖK
	4A		ZB+ZEHİR	6324 M2	B.A.K.		

M

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

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


İMAR DURUM BELGESİ

E Blok

Evrak Sıra No: 2011/1371

T.C.
CANIK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İmar planı
Pafta No:



NOT:
Altyapı ücretli ruhsat aşamasında ödenecektir.

Otopark Grubu - 4 (Dördüncü)
Büyük Şehir İmar Yönetmeliğinin 94.
maddesine göre ağaçlandırma yapılacaktır.

MAHALLE	KADASTRO			Alan Ölçüsü m ²	DÜŞÜNCELER
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.		
HASKÖY	F36B23c-1d	11650	3	4917.42 m ²	E= 1.00 Ticaret Alanı

Sonsun Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 94 maddesine tabi: **İNŞAAT DURUMU**

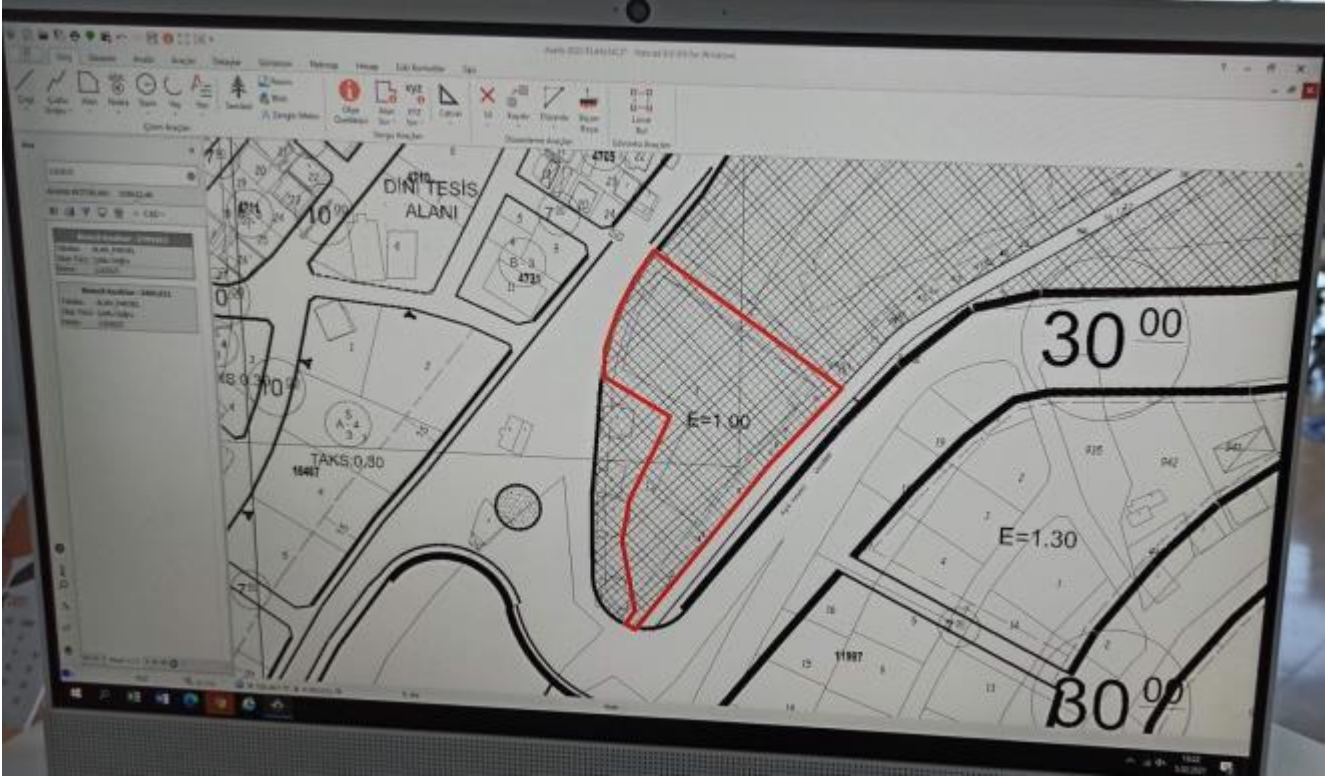
İnşaat Tarzı:	Bitişik Nizam
Yola Mesafesi:	İmara Göre
İnşaat Cephesi (Azami):	E= 1.00
İnşaat Derinliği (Azami):	E= 1.00
Kat Adedi (Bodrum Hariç):	E= 1.00
Saçak Seviyesi:	E= 1.00
Ön Bahçe Mesafesi:	İmara Göre
Arka Bahçe Mesafesi:	İmara Göre
Yan Bahçe Mesafesi:	İmara Göre

Tanzim Eden
12.03.2016
Osman AKGÜN
Harita Teknikeri

Kontrol Eden
12.03.2016
Hasan DEMİR
İmar Ve Şehircilik Müdürü

TASDİK EDEN
Selçuk KEMERÖZ
Başkan Yardımcısı

İmar durumunda yapılabilecek değişiklikler dendiyle herhangi bir hak iddia edilemez.
İmar durumu ile inşaata başlanamaz. Bundan dolayı herhangi bir hak iddia edilemez.



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

TAKBİS ;

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-2-2021-12:39

**Kayıd Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
057721015462	20210205-1925-F01642	1546

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	11650/3
Taşınmaz Kimlik No:	80849815	AT Yüzölçüm(m2):	4917.42
İl/İlçe:	SAMSUN/CANIK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Sinema
Kurum Adı:	Canik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HASKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DERBENT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E BLOK/1. KAT E1//2
Cilt/Sayfa No:	31/3055	Arsa Pay/Payda:	5746/10573
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 06/08/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Canik - 23-08-2011 11:42 - 5510	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliđi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357371269	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-10-2016 6419	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	12.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 YIL SÜRE İLE)	357371269	(SN:6957820) İDART TURİZM VE YÖNETİM HİZMETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4700591876	Canik - 14-08-2012 10:38 - 5531	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	14000000.00 TL	%36.00 değişken	1/0	F.B.K.	Canik - 12-02-2014 15:32 - 1036
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Canik - HASKÖY - (Aktif) - 11650 Ada - 3 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14000000.00 TL	Canik - 12-02-2014 15:32 - 1036	-	

3 / 4

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	4000000.00 USD	%18.00 değişken	2/0	F.B.K.	Canik - 14-02-2014 14:54 - 1151
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Canik - HASKÖY - (Aktif) - 11650 Ada - 3 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7931994) HASAT BNO GRUP GIDA YEMEK HAYVANCILIK TEKSTİL İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4000000.00 USD	Canik - 14-02-2014 14:54 - 1151	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 96ztAuFtIG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

ENERJİ KİMLİK BELGESİ**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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : AVM

İnşaat Yılı :

Kapalı Kullanma Alanı : 5.358,00

Ada, Parseli : F 36B23C-1D/11650/3

Adresi : Toptepe Mah. Aşık Veysel Caddesi No:3 Canik SAMSUN Canik/SAMSUN

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : Zeki Gedikli

Adresi : Toptepe Mah. Aşık Veysel Cad. No:41 Canik SAMSUN

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		2.178.908,48	3.413.685,43	406,66	ABCDEFG
ISITMA	Sistem, Isıtma Sistemi, Isıtma	690.234,85	690.234,85	128,82	ABCDEFG
ISINI SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	580.749,41	580.749,41	108,39	ABCDEFG
SOĞUTMA	Sistem, Soğutma Sistemi, Soğ	99.624,42	235.113,63	18,59	ABCDEFG
HAVALANDIRMA	Sırma Sistemi, Havalandırm	893,17	2.107,87	0,17	ABCDEFG
AYDINLATMA		807.406,64	1.905.479,67	150,69	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5346A9355931E

Veriliş Tarihi : 24.04.2022

Son Geçerlilik Tarihi : 24.04.2022

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Engin FAYAN

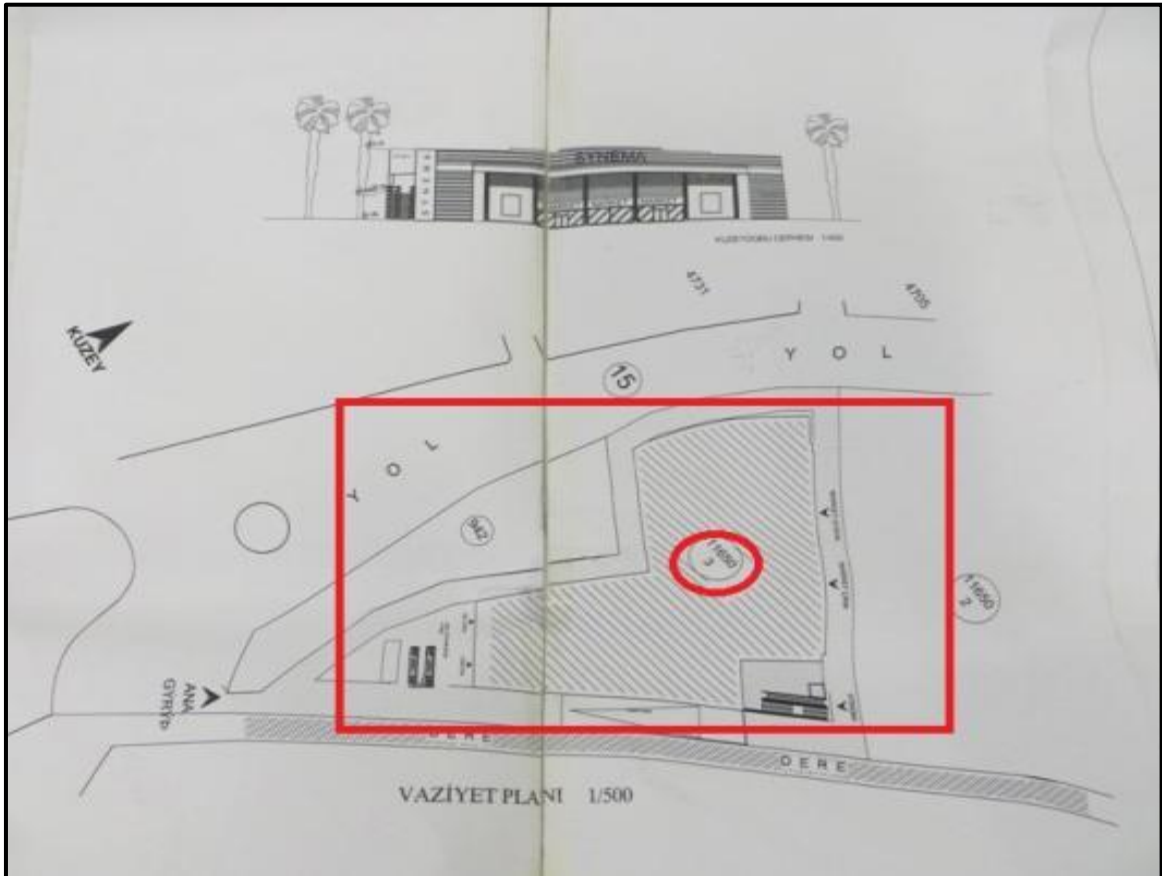
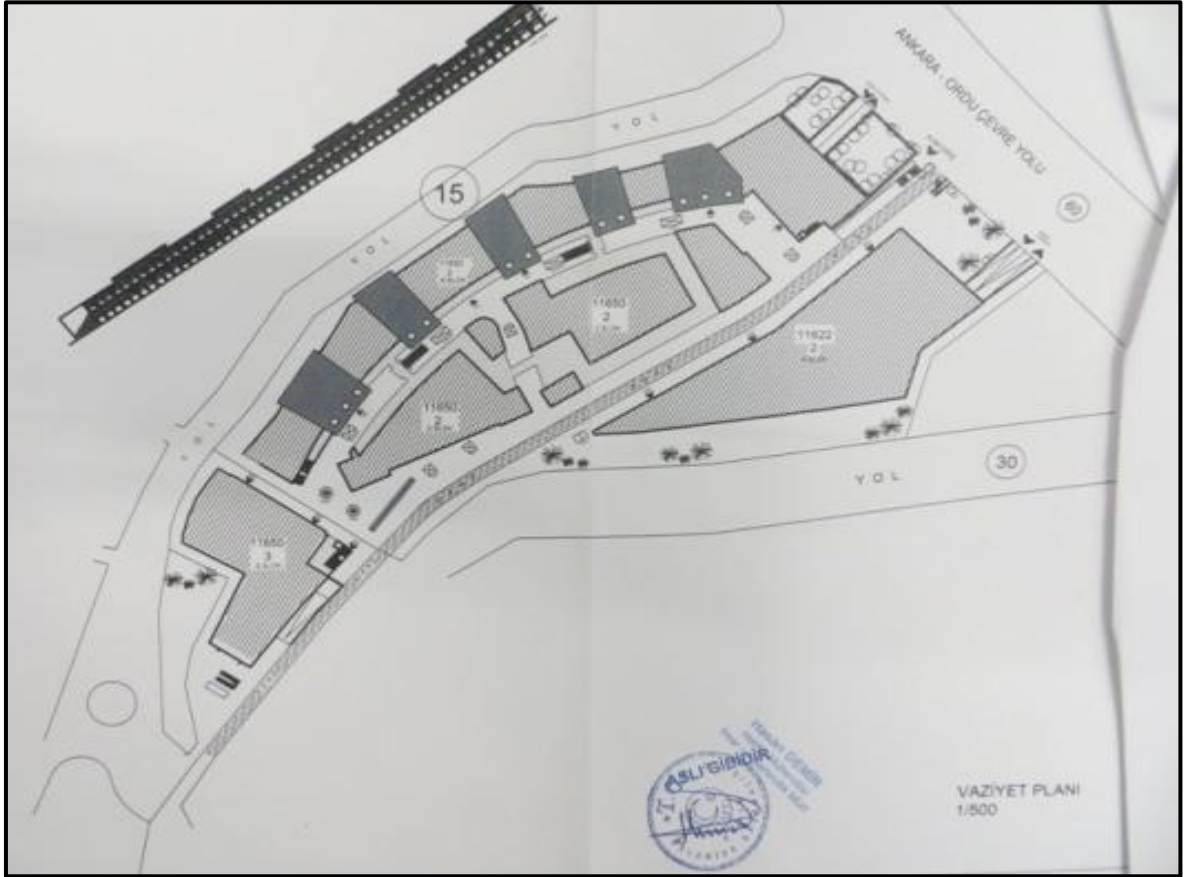
Firması : **İNFA İNŞAAT TAHHÜT**
Sarıyer ve Ortaköy İnşaat Ltd. Şti.

Oda Sicil No : İMO-35-08275/6-51/10120 Kartlıyaka-İZMİR
Çiğli Ş.D. 478 003 6502

VAZİYET PLANI

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



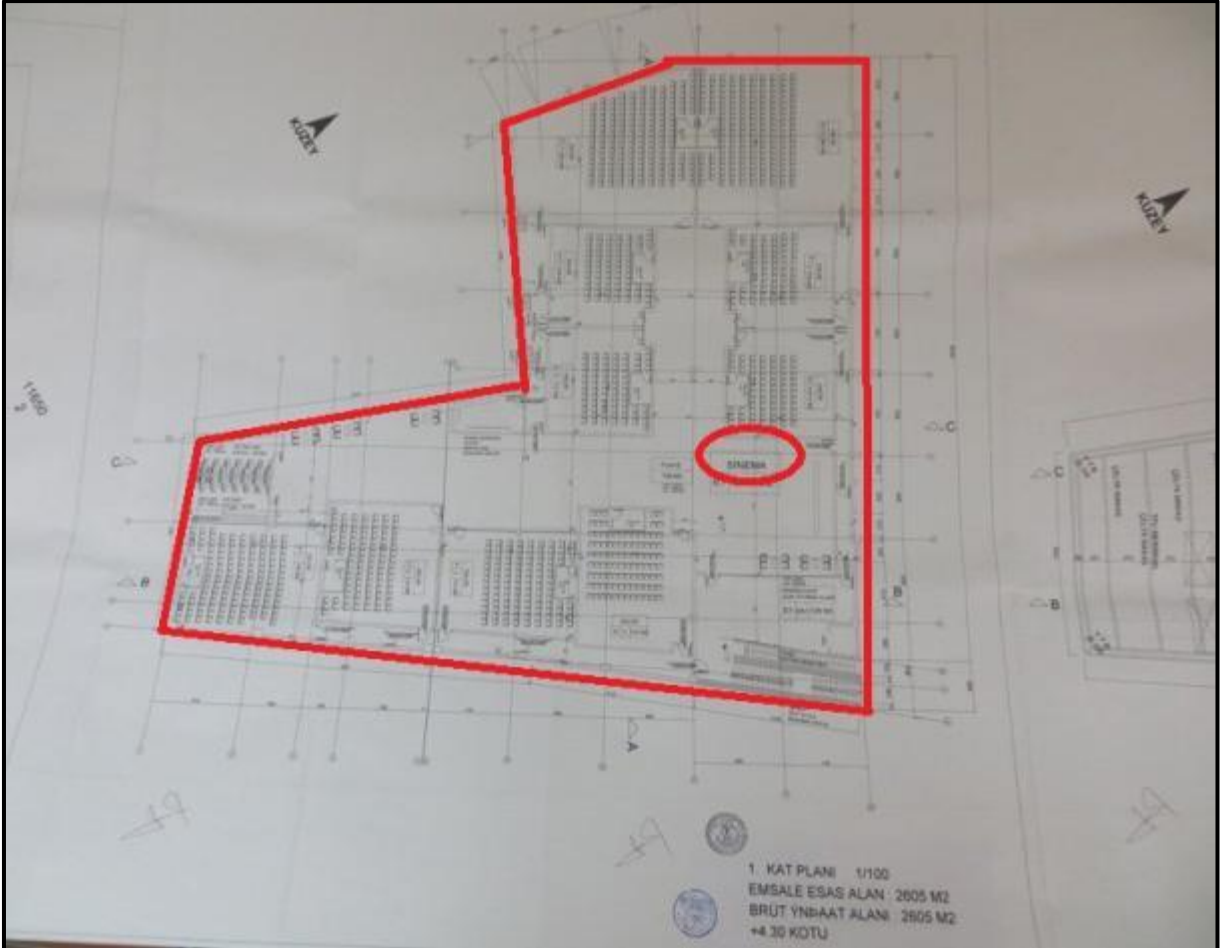
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YERLEŞİM PLANI



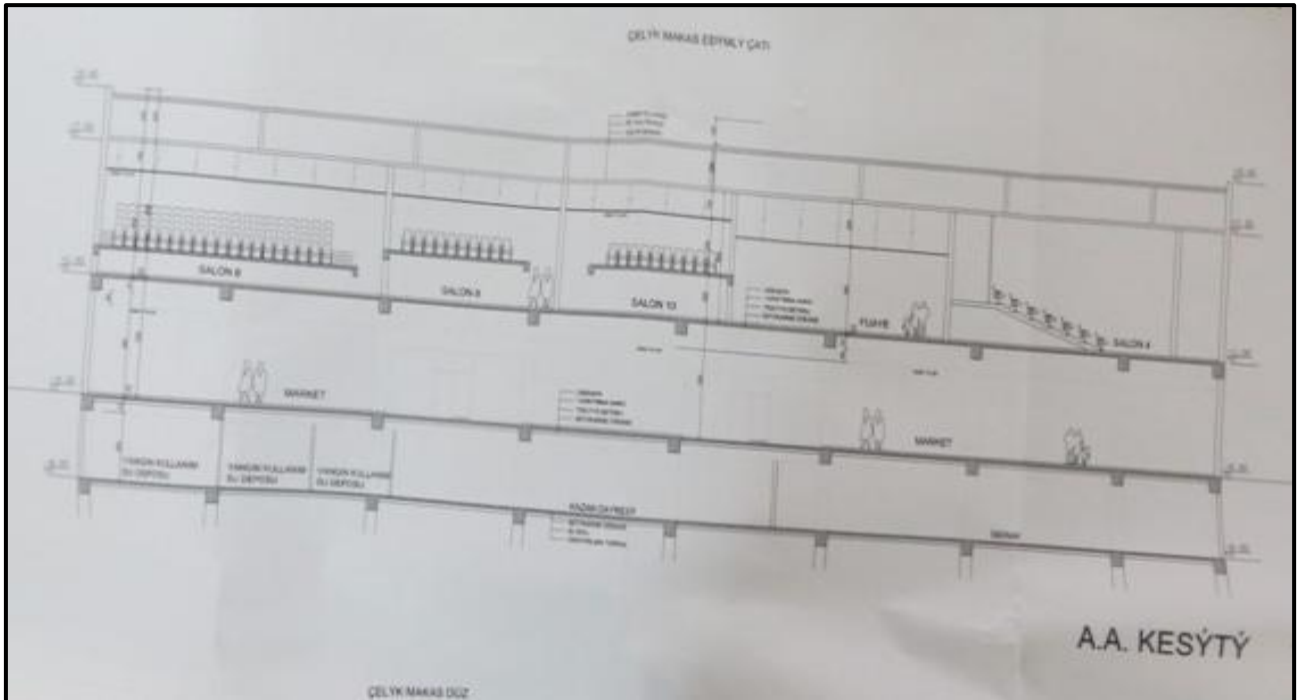
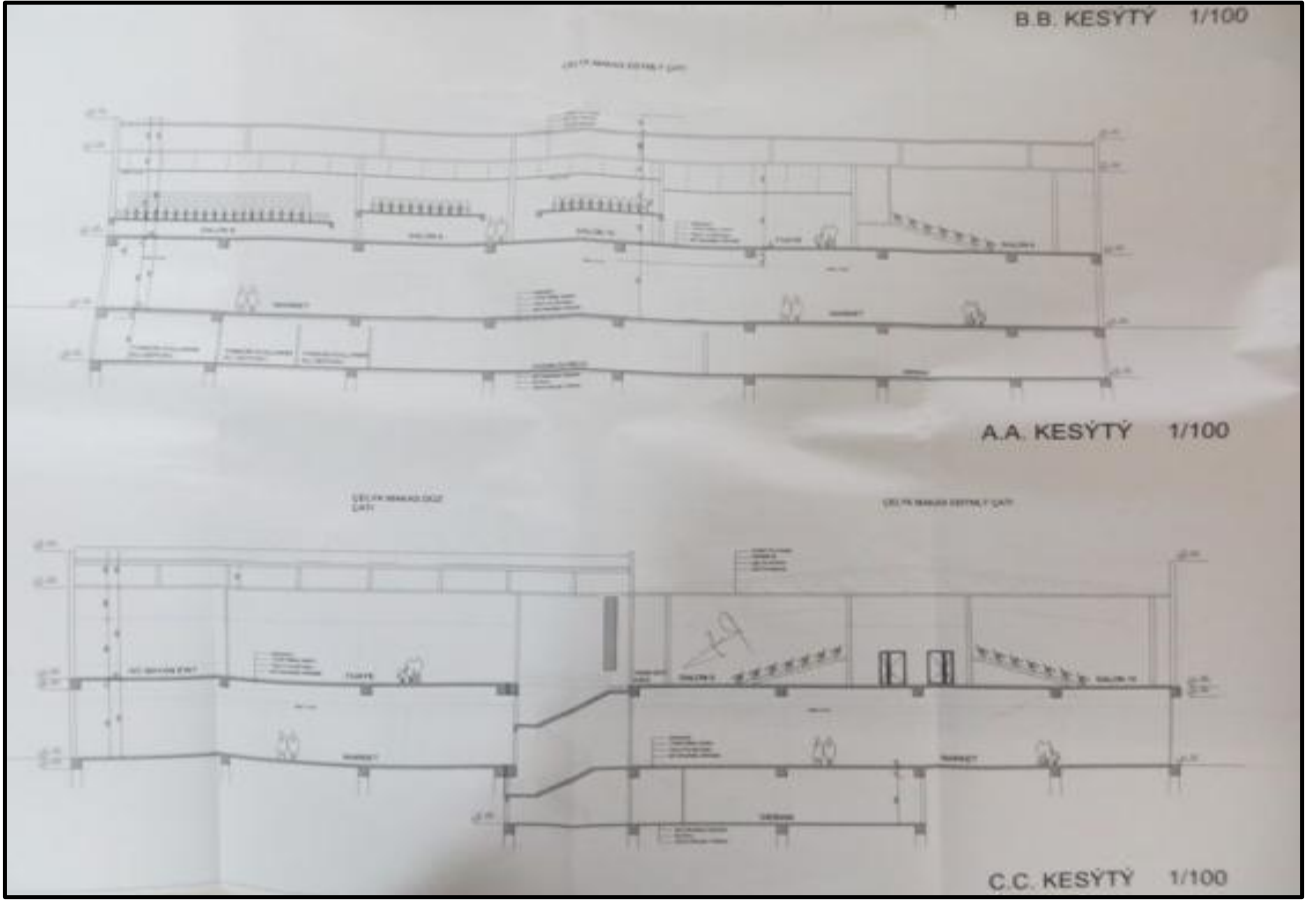
BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE ;



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

KESİTLER



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.77- 27075

31 Ekim 2013

Konu: Değerleme Yetkisi.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 24.10.2013 tarih ve 3560 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile istigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıkları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertiz*

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 435 65 80 Faks: (312) 424 17 47
Internet adresi: www.bddk.org.tr

İstenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli profesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlatılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 13/12/2018 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 67. NOTERLİĞİ	SÖĞÜK DAMGA VARDIR	İMZA SİRKÜLERİ № 19522
ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN	<p>ÜNVANI : DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Aşağı Öveçler Mah. 1322 Cad. No: 46 / 8 Adres No: 1265508711 Ofis ve İşyeri Çankaya / ANKARA</p> <p>YETKİLİ : AYHAN DÜZGÜN 47794592120</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 26/07/2021 TARİHİNDEN İTİBAREN 26/07/2021 TARİHİNE KADAR</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : ANKARA - 236509</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 006276 BAŞKENT - 3230469988</p>	
ATA MAH. LİZBON(ESKİ) 1065.1 CAD N.123-B ÖVEÇLER ÇANKAYA / ANKARA Tel:+903124756706 Fax:+903124756700	<p>T.Ticaret Sicili Gazetesinin 13/08/2018 tarih ve 9641 sayılı nüshasının 221. sayfasında 236509 sicil no ile ilan edilen yukarıda adresi yazılı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 26/07/2018 tarih ve 2018-04 sayılı kararda; "Yeni Atanan Temsilciler 477*****20 Kimlik Nolu, Ankara/Gölbahı Adresinde ikamet Eden, Ayhan Düzgün;26.7.2021 Tarihine Kadar (Yönetim Kurulu Üyesi) Temsile Yetkili Olarak Seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir." denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN AYHAN DÜZGÜN</p>	
	İMZA	İMZA
		
		
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzamin 3230469988 vergi numaralı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 10/10/2028 geçerlilik tarihli, A14092714 seri numaralı, fotoğrafılı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı Şerafettin , ana adı Satiye , doğum tarihi 17/3/1964 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 47794592120 T.C. kimlik numaralı AYHAN DÜZGÜN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Onüç Aralık ikibinonsekiz, Perşembe günü 13/12/2018</p>	
	<p>DAYANAK: T.Ticaret Sicili Gazetesinin 13/08/2018 tarih ve 9641 sayılı nüshasının 221. sayfasında 236509 sicil no ile ilan edilen yukarıda adresi-yazılı DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 26/07/2018 tarih ve 2018-04 sayılı kararda AYHAN DÜZGÜN'ün münferiden 26/07/2021 tarihine kadar temsil ve ilzama yetkili olduğu görülmüş olup evraka eklenmiştir.</p>	
	13 Aralık 2018	ANKARA 67. NOTERİ MEHMET DUMAN 

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir.
İA54 A / 5 Yazı : 2 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 201812130060067 - 8049468054

A-2 / 1 - 1

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

