



DEĞERLEME RAPORU

ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – POLATLI – KUŞÇU

(205 Ada 16 Parsel ve 324 ada 2 Parsel)

“KARGİR İKİ DEPO VE ARSASI” ve “ARSA”

2020-SPK-0030



DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

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

Raporu Hazırlayanlar

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	6
I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI.....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:.....	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.....	7
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar.....	12
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	13
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	13
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020

I.3 RAPOR NUMARASI:2020/SPK/0030

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Kuşçu Mahallesi, 324 Ada 2 Parsel no'lu 24.742,50 m2 yüzölçümlü "ARSA" ve 205 Ada 16 Parsel no'lu 20.547,00 m2 yüzölçümlü "KARGİR İKİ DEPO VE ARSASI" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Zafer BOŞNAK tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ: 07/10/2020

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

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

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

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

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

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

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

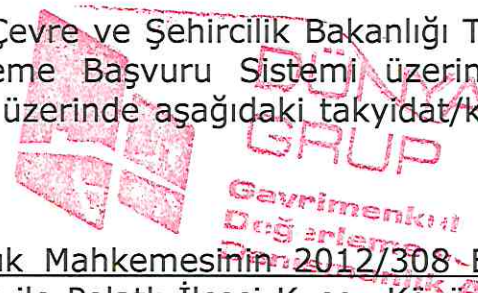
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

324 ada 2 parsel;

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)

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

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

205 ada 16 parsel;

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

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

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

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

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

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

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

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

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.



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

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

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

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

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

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliğı 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 Tebliğı'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

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

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

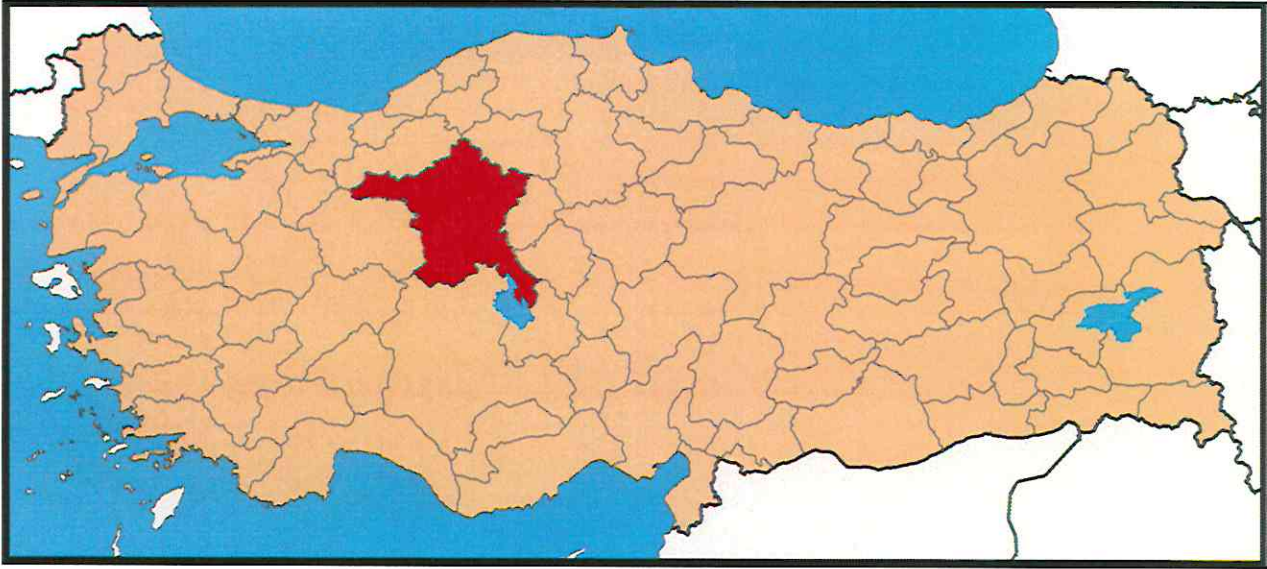
Değerlemeye konu taşınmaz; Kuşçu Mah. 324 ada 2 parsel ve 205 ada 16 parsel POLATLI / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

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

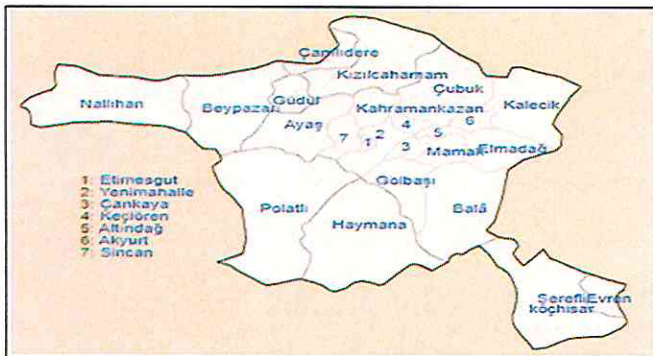
Ankara; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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



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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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



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

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

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

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

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90)