

DEĞERLEME RAPORU
BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ
VE TİCARET A.Ş.
(101 ADA 6 PARSEL TARLA)



ÖZEL-0105

30.01.2019

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	15.12.2018
Değerleme Süresi	60 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen "TARLA " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	30.01.2019

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Çanakkale Asfaltı, Bezirci (Köyü) Mahallesi, Demircipınarı Mevkii, 101 ada 6 Parsel Bandırma / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi, Bezircipınarı mevkii, 101 ada 6 Parsel konumlu 31.803,95 m2 alanlı "Tarla" nitelikli taşınmaz.
Sahibi	*BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/2) *Fikret Çetin (1/2)
Mevcut Kullanım	Tarla (Sanayi İmarlı Arsa)
Parsel Yüzölçümü	31.803,95 m2
Tapu İncelemesi	10.01.2019 Tarih saat 3:57' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Değerleme konusu 101 ada 6 parsel, İmar Durumu; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planına göre "Sanayi alanı" lejantı içerisinde kalmaktadır.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konu taşınmaz halen Tarla olarak kullanılmakla birlikte; En iyi ve en verimli kullanımı Sanayi Tesisi imarı bulunan ARSA'dır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	Bantaş Bandırma Ambalaj San. ve Tic. A. Ş. (1/2) Hisse Değeri 2.600.000.-TL Fikret ÇETİN (1/2) Hisse Değeri 2.600.000.-TL TOPLAM DEĞER : 5.200.000.-TL (KDV Hariç)
Nihai Sonuç	Bantaş Bandırma Ambalaj San. ve Tic. A. Ş. (1/2) Hisse Değeri 3.068.000.-TL Fikret ÇETİN (1/2) Hisse Değeri 3.068.000.-TL TOPLAM DEĞER : 6.136.000.-TL (KDV Dahil)

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Ahmet TIKNAZ (SPK Lisans No: 401565)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emec Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	5
I.2. RAPORUN TARİHİ.....	5
I.3 RAPOR NUMARASI.....	5
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	5
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	5
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI.....	5
I.7. DEĞERLEME TARİHİ.....	5
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	5
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	5
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
II.4 UYGUNLUK BEYANI.....	7
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	7
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	7
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	9
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	9
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar.....	9
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.....	10
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat.....	11
(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 Görüş11	
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.....	11
III.7. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	12
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	12
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler. 15	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2015 ve 2016 yılı beklentileri;	15
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi;	17
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	18
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	18
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	18
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri	19
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	19
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	19
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	19
IV.11. Maiyet Oluşumları Analizi	20
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	20
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	22
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi	22
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	22
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	22
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	22
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	23
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
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	23
VI. SONUÇ	24
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	24
VI.2. Nihai Değer Takdiri	24
VII.RAPOR EKLERİ :	25

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ : 30.01.2019

I.3 RAPOR NUMARASI : ÖZEL-0105

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi/ Köyü, Demircipınarı Mevkii'nde konumlu "Tarla" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 31.12.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ : 31/12/2018

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

03/12/2018 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

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



**DÜNYA
GRUP**

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çetin Emeç Bulvarı, 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72
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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 17.Mayıs.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000.-TL

Not:-Şirketimiz, 25. Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri" Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, BDDK tarafından 24.10.2013 tarih5560 sayılı karar Değerleme Hizmeti verebilecek Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	: 2018-08
ÜNVANI	: BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ADRESİ	: Balıkesir Asfaltı 8 km. Bandırma / BALIKESİR
İRTİBAT BİLGİLERİ	: Adnan ERDAN
Telefon	: +90 266 733 87 87
Faks	: +90 266 722 87 90
Web	: www.bantas.com.tr
E-Posta	: info@bantas.com.tr
KURULUŞ YILI	: 1986
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: 32.250.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 32.250.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 58,08
FAALİYET KONUSU	: Metal ambalaj çeliğinden her türlü metal ambalaj üretimi ve ticareti



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasını talebi üzerine Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi/ Köyü Demircipınarı Mevkii'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 31.12.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme 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 ilgimiz 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.
- 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 Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Bezirci Mahallesi/Köyü, Demircipınarı Mevkii'nde konumlu 101 ada 6 parsel sayılı "TARLA " nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşabilmek için Bandırma İlçe merkezinden Çanakkale Devlet Karayolu takip edilir.Yaklaşık 15 km. sonra ve Bezirci Mahallesine 3 km. önce Çanakkale-Bursa yoluna cephe ve sağda taşınmaza ulaşılır.Taşınmazın yakın çevresinde depolama tesisleri; Gıda,yağ,makine üretim ve enerji üretim tesisleri yer almaktadır. Çevresinde Atsel Depolama Alanı,Ayhan Sezer Yağ Fabrikası,Bezirci Mahallesi Yerleşim yeri, Velutsan Çelik Konstrüksiyon Fabrikası,Şen Tarım Sanayi, Rotem Kimyasal Fabrikası, Tiryaki Agro Çeltik fabrikası ve Lisanslı Depoculuk yer almaktadır.

Bölgede Bandırma Limanı ve TCDD Demiryolu Taşımacılığının yer alması, Rüzgar Enerji Santrallerinin kuruluş bölgesi olması nedeniyle Enerji Yatırımlarının bulunması, Rusya,İran ve

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emec Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Azerbaycan Doğalgaz kaynaklarının Avrupa'ya iletim hattının ve geçiş güzergahının üzerinde olması Sanayi yatırımlarını bölgede yoğunlaşacağı anlamına gelmektedir. Yakın gelecekte Çanakkale Köprüsünün planlanması, İstanbul üzerindeki taşıma yoğunluğunun bölgeye kayması beklenmektedir. Bu nedenle Sanayi imarı olan tarla ve arsalar değer kazanmaktadır. Gelecekte bölgenin Gayrimenkul değerlerinin yükseleceği beklentisi bulunmaktadır.

Önemli Merkezler	Uzaklıklar (Km)
En yakın Liman: Bandırma	15 Kilometre
En Yakın Demiryolu: Bandırma TCDD İstasyonu	15 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 1: Balıkesir	115 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 2: Bursa	115 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 3: Çanakkale	150 Kilometre



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	BANDIRMA
MAHALLESİ	BEZİRCİ
MEVKİİ	DEMİRCİPINARI
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	H19.B17c
ADA NUMARASI	0
PARSEL NUMARASI	481
YÜZÖLÇÜMÜ	31.800,00 m2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	TARLA
YEVMIYE NUMARASI	780
CİLT NUMARASI	5
SAYFA NUMARASI	475
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	21.02.2001
MALİKLERİ	*BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/2) *FİKRET ÇETİN (1/2)

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

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 10.01.2019 tarih ve saat 3:57'de alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir Takyidat bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tevdiat Alan:AYKAN DOĞAN		Tarih:21/01/2019 3:57:08 PM	
MakbuzNo:02018000001	CekontNo:020180110-1818-F00001	BeyanNo:602	
Teslimat Tarihi:	AnaTeslimat:	Ada/Parsel:	104/4
Teslimat IR:	100000000	YasaklılıkNo:	00000000
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Teslimat Niteliği:	Tarika
Parça Ada:	Bandırma TH		
Mahalle/Eski Ada:	BEZİRCİ K		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/475		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Kısacık) Sistem No	Malik	El Birliği No	Kısacık Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(K1) 400040901	(BN-01001101) FİKRET ÇETİN HUKUKİ OĞLU	-	1 / 2	15901.00	Bandırma TH 1402 S.V. Kadastar Beyanının Ek 1. Maddesi Gereği Tuz Olusun ve Cilt Değişikliği İşlenildi 02/02/2019 - 18	-
(K2) 400040902	(BN-01001101) BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. YÜRÜTMECİLİĞİ	-	1 / 2	15901.00	Bandırma TH 1402 S.V. Kadastar Beyanının Ek 1. Maddesi Gereği Tuz Olusun ve Cilt Değişikliği İşlenildi 02/02/2019 - 18	-

DÜNYA
GRUP

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

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

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1/100.000 ölçekli Balıkesir Çevre Düzeni Planına tabii olduğu ve "Sanayi" Lejantında kaldığı tespit edilmiştir..

III.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Bandırma Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalar neticesinde ve ek'te sunulan onaylı belgeye göre Konu Taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "SANAYİ" lejantı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları henüz belli değildir. Taşınmazın bulunduğu bölgenin 1/5000 ve 1/1000'lik planlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.



II.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 Bandırma ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın alım satım işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir. Ancak 02.01.2019 tarih ve 15 yevmiye no ile "Bandırma TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüzölçüm ve cins değişikliği işlemleri" ne tabi

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

tutulmuş, - ada, 481 Parsel sayılı taşınmaz; 101 ada 6 parsel olarak yenilenmiştir. 31.800 m2 olan yüzölçümü 31.803,95 m2 olarak yeniden belirlenmiştir.

Bandırma Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsel ile ilgili aynı değişikliklerin yapıldığı ve İmar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı TKGM portalı üzerinden 10.01.2019 tarih ve saat 3.57 itibarı ile alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması için SPK mevzuatı hükümleri uyarınca herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Taşınmaz " tarla" nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle alınması gereken bir izin bulunmamaktadır.

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 üzerinde herhangi bir yapı ve Proje bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde geliştirilecek olası proje dahilinde 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

IV.1.1. Balıkesir İli Genel Veriler



Nüfusu 2018 Yılı verilerine göre, tahmini 1.209.643, yüzölçümü 14.299 km² olan Balıkesir ilinin toprakları 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır. Kuzeybatı Anadolu'da bulunan il, doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmakta olup Türkiye genelinde iki deniz ile komşu olan 6 ilden biridir. 290,5 km'lik kıyı bandının 115,5 km'si Ege Denizi'de, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir.

İlin Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır. Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

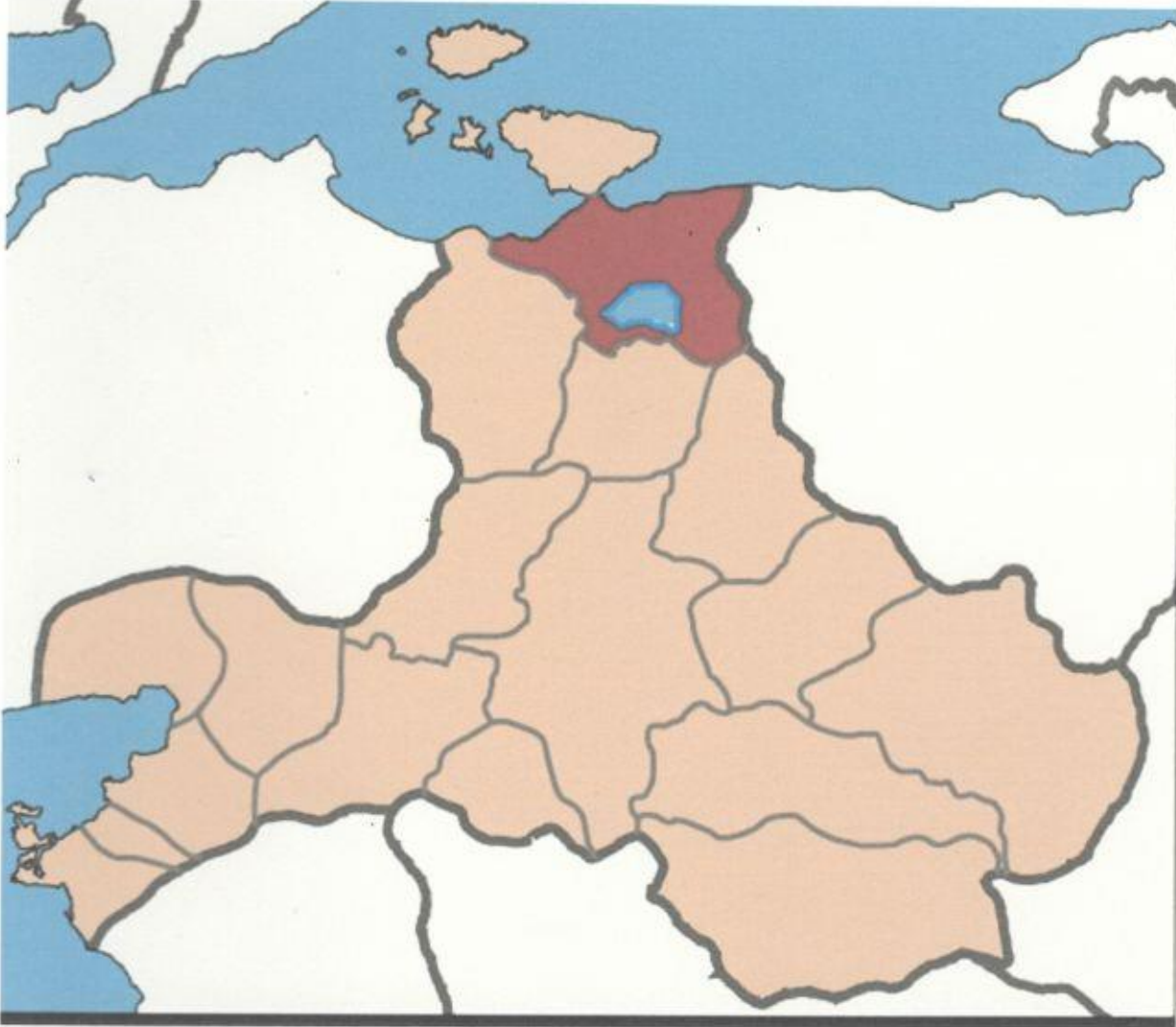
Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Ege kıyılarında hüküm süren Akdeniz iklimi, ilin genelinde de görülmektedir. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye gidildikçe Karasal iklim etkisini artırır. Bu yüzden iç kesimlerde kışlar soğuk geçmektedir. Marmara kıyılarında Karadeniz ikliminin etkisi görülür. Dolayısıyla burası yazları ılıktır.

IV.1.2. Bandırma İlçesi Genel Veriler



Bandırma, Marmara Denizi kıyısında, Balıkesir iline bağlı bir sahil ilçesidir. 150 bine yaklaşan nüfusa sahip olup gelişmişlik bakımından Türkiye'nin önde gelen ilçelerindendir. Ayrıca Altıeylül ve Karesi sonra Balıkesir'in üçüncü büyük ilçesidir. Son yıllarda hızla gelişen Bandırma, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük limanlarından birine de sahip olan bir ilçedir. Bandırma limanına her gün düzenli olarak İstanbul'dan Feribot seferleri yapılmaktadır. Bandırma, 1. Derece deprem kuşağındadır. Bandırma'da, körfezin içine giren bir fay hattı bulunmaktadır. Ayrıca her sene büyük yoğunluk ile turistlere ev sahipliği yapmaktadır. 1992 yılında ise Marmara bölgesinin en çok turist alan ilçesi seçilmiştir. 2018 yılı nüfusu tahmini 160.000 olarak belirlenmiştir, gayri resmi nüfusu ise 200 bine yaklaştığı tahmin edilmektedir.

İdari Yapı – Nüfus

Bandırma, Balıkesir iline bağlı bir ilçedir. İlçe nüfusu yaklaşık 160.000 kişidir. 54 Mahallesi bulunmaktadır. Bandırma gerek köyleriyle beraber ele alındığında, gerek kent merkezi olarak,

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322, Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

DÜNYA
GRUP
Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

genç bir nüfusa sahiptir. Her iki ölçüte göre; 15-40 yaş arasındaki nüfus , toplam nüfusun %39'unu oluşturmaktadır. 0-15 yaş grubunda ise oran %20'dir. nüfusun %60'ı 0-40 yaş arasındadır.

Coğrafi Yapı

Bandırma Marmara Denizi'nin güneyinde yer alan bir yerleşim birimidir. Doğusunda Karacabey, batısında Gönen, kuzeyinde Erdek ve Kapıdağ, güneyinde Manyas ve Kuşgölü bulunmaktadır. Yüzölçümü 690 km2 olan Bandırma'nın denizden yüksekliği 1 metre ile 764 metre arasında değişmektedir. Aynı adla anılan körfezde yer alan Bandırma, önemli bir liman kentidir. İstanbul, Bursa ve İzmir illerinin köşelerini oluşturduğu var sayılan üçgenin ortasında bulunmaktadır. Bu illere ortalama 2 saatlik uzaklıktadır.

Bandırma'nın bir önemli özelliği de, her alanda ülkemizin en büyük kenti olan İstanbul'un, Marmara ve Ege bölgeleriyle bağlantısını sağlayan bir noktada bulunmasıdır. Gelişmiş ve donanımlı limanı ile, İstanbul'un bir giriş kapısı özelliğini taşımaktadır. 1998 yılında başlatılan İstanbul-Bandırma arasındaki hızlı feribot seferleriyle, bu özelliğini daha da pekiştirmiştir. İlçenin arazi yapısı, kuzeyden güneye doğru kısmen dağlık ve engebelidir. İlçenin en yüksek dağı, doğusunda yer alan 764 metre yüksekliğindeki Karadağ'dır. İlçenin kuzeyinde yer alan Kapıdağ ise, Bandırma ve Erdek körfezleriyle çevrilmiş bir yarımada'dır. Bandırma'nın en uzun akarsuyu Eğridere'dir. İlçenin diğer önemli akarsuları ise; Beyderesi, Çayırdere, Eski Sığırcı Deresi, Arıkaltı deresi, Bozdere ve Değirmen Deresi'dir. Bandırma'nın güneyinde yer alan Kuşgölü (Eski adı Manyas Gölü) nün yüzölçümü 164 km² dir. Kuşgölü'nün kuzeyinde dünyaca ünlü ve Avrupa Konseyi A sınıfı diplomalı Kuşçenneti yer almaktadır.

İklim

Bandırma, hem Akdeniz hem de Karadeniz iklimlerinin etki alanı içindedir. Ayrıca Balkanlardan gelen karasal iklimin geçiş alanı üzerinde yer alması nedeniyle, ilçede çeşitli iklim özellikleri gözlenir. 52 yıllık değerlere göre Bandırma'da; en düşük sıcaklık -14.6 °C (15 Ocak 1954), en yüksek sıcaklık ise 42.4 °C (9 Temmuz 2000) olarak kaydedilmiştir. Yıllık ortalama sıcaklık 14 °C dir. Hakim rüzgar yönü Kuzey-Kuzeydoğu'dur. Ortalama rüzgar hızı 15 km/saat'dir. İlçede yıllık ortalama yağış miktarı 703.3 kg/m dir. Yıllık nispi nem ortalaması ise %73'tür.

Ekonomi

Ekonomik yapısı ele alındığında Bandırma, bölgenin önde gelen sanayii kentlerinden biridir. Sanayii tesisleri ilçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Köylerde ise tarım, ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

Bandırma'da sanayinin kuruluşu oldukça eski tarihlere dayanmaktadır. Ancak, Bandırma Limanı'nın işletmeye açılması ile birlikte 1970'li yıllardan başlayarak, özellikle 1980 yılından itibaren sanayi kuruluşu sayısında ve sanayi üretiminde çok önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Bandırma, bölgenin önde gelen sanayi kentlerinden biridir. İlçemizin en önemli sanayi tesisleri; Eti Madencilik Bor ve Asit Fabrikaları ile gübre fabrikası BAĞFAŞ'ıdır. Sanayii yatırımları, 1980 yılından sonra gıda sektöründe yoğunluk kazanmıştır. İlçemizde gübre, un, yem, çırçır, çeltik, bitkisel yağ, damızlık civciv, etlik piliç, yumurta, salça, dondurulmuş su ürünleri, mermer ve taş işletmeciliğinde ülkemizin önde gelen firmalarının tesisleri bulunmaktadır. Bugün ülkemizde üretilen kimyasal gübrenin % 15'i, etlik civcivin % 25'i, yumurtalık civcivin %20'si Bandırma'da üretilmektedir. Bandırma'da, sanayii sektörünün tamamına yakınına imalat sanayii oluşturmaktadır. Tarıma dayalı sanayii ağırlıklı olan fabrikaların hammaddesinin büyük bölümü bölgemizden karşılanmaktadır. Hammade kaynaklarının yakınlığı, tarıma dayalı sanayiinin gelişiminde önemli bir etken olmuştur. Fakat tarıma dayalı sanayiinin genel sanayii tesisleri içindeki payı, her geçen yıl azalmaktadır. Son yıllarda en büyük yatırımlar tavukçuluk alanında yapılmaktadır. Ayrıca tüm sektörlerin yanında özellikle mermer ve taş işletmeciliği, tarım makineleri ve salça sektörü de atılım yapmıştır. Gelişen bir sanayii kenti olmanın dışında, Bandırma'nın ticari alandaki yoğunluğu da önemli

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

DÜNYAGRUP
Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

avantajları arasında yer almaktadır. Ticaretin gelişmesindeki en önemli etken, Bandırma'nın sahip olduğu işlek limanı ve ticari hayatı son derece hareketli olan merkezlere yakınlığıdır. Bandırma Limanı, İstanbul'dan sonra Marmara Denizi'ndeki en büyük ikinci limanıdır. 12 metre derinliği olan liman, 20 bin grostona kadar 15 adet geminin aynı anda yanaşıp yükleme ve boşaltma yapabileceği bir kapasiteye sahiptir. Limandan yapılan ihracat ağırlıklı olarak; sanayi ürünleri, madenler, piliç eti, yumurta, deniz ve su ürünlerinden oluşmaktadır. İthalatın % 70'ini sanayi hammaddeleri oluşturmaktadır. Bunun dışında sanayi ürünleri, tüketim malları ve madenler önemli yer tutmaktadır. Bandırma ekonomisinde tarım sektörünün de önemi büyüktür. Verimli topraklara ve tarıma elverişli bir iklime sahip arazinin büyük bir bölümünde, başta tahıl olmak üzere tütün, pamuk, şeker pancarı, zeytin, üzüm gibi endüstri bitkileri yetiştirilmektedir. Bitkisel üretimin yanında sebzeçilikte yaygın olarak yapılmaktadır. Ayrıca balıkçılık ve su ürünleri de önemli geçim kaynakları arasındadır.

Tarım ve Hayvancılık

Bandırma ekonomisinde tarım sektörünün de önemi büyüktür. Bandırma'nın meteorolojik özellikleri, çok çeşitli tarımsal türün üretimine olanak tanımaktadır. İklim, narenciye hariç diğer bütün bitkilerin yetiştirilmesine elverişlidir. İlçe yüzölçümünün % 65'lik bölümü tarıma elverişli topraklardan meydana gelmektedir. İlçedeki tarla arazisinin büyük bir bölümünde buğday, arpa, ayçiçeği, pamuk, soğan, çeltik ve şeker pancarı tarımı yapılmaktadır. Ayrıca bölgedeki hayvancılık ve tavukçuluğun yem ihtiyacını karşılamak üzere mısır, yulaf, fiğ, yonca, kanola gibi yem bitkileri de yetiştirilmektedir. Sebze tarımında üretilen başlıca ürünler: kavun, karpuz, biber, domates, fasulye, pırasa, marul, karnabahar, ıspanak ve maydanozdur. İlçede yetiştirilen meyveler ise armut, elma, erik, kiraz, şeftali, dut, nar, badem, kestane ve incirdir. Pırasa üretiminde Yeni Yenice Mahallesi önemli bir yer tutmaktadır. Ülke içine hatta yurt dışına bu köyümüzden pırasa gönderilmektedir. Lezzet olarak da aranan bir üründür. Ayrıca ilçenin maydanozu da ünlüdür. Bölgemizde zeytin yetiştiriciliği de önemli bir yer tutmaktadır. Bandırma'da 16 bin metrekarelik alanda yaklaşık 300 bin zeytin ağacından yılda ortalama 5 bin ton ürün elde edilmektedir. Ürünün 4 bin 500 tonunu yemeklik zeytin, 500 tonunu ise yağlık zeytin oluşturmaktadır. Ayrıca Sahil Yenice Mahallesi sertifikalı ceviz fidanı yetiştiriciliği yapılmakta, burada üretilen fidanlar ülkemizin tüm illerine gönderilmektedir. Bandırma bu konuda da önemli bir merkez haline gelmiştir. Yıllık ortalama ceviz fidanı üretimi 1 milyon adettir. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılık, köylerimizde halkın önemli geçim kaynaklarından biri olarak varlığını sürdürmektedir. Süt Mahallelerimizde bir gelir kaynağı olarak değerlendirilmekte, ayrıca üretilen süt ve süt ürünleri aile içinde beslenme amaçlı tüketilmektedir. Bandırma'da tereyağı, peynir ve yoğurt üretimi önemli bir sektördür. Bu ürünler konusunda bölgemizin ünü tüm Türkiye'ye yayılmıştır.

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

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2019 yılı beklentileri;

Ekonomistlerin olumlu beklentilerle başladığı yıl içerisinde beklenmedik kur atakları sadece piyasaların değil Türkiye'nin de gündemine oturmuştur. Öyle ki para piyasaları ile herkesin konuştuğu tek konu 'kur'daki yükseliş olmuştur. Bu volatilité vatandaşın tasarruflarının da yönünü değiştirirken, hükümet de söz konusu atakları önlemek için birbiri ardına önlemler almaktadır.

Yıla damgasını vuran en önemli gelişme ticaret savaşları olmuştur. Jeopolitik risklerin gündemden düşmediği 2018'in ikinci yarısında, korumacı yaklaşımların dünya ekonomilerine yansımaları ve Brexit belirsizliği derinleşirken, ticaret savaşı, İtalya'da hükümet krizi ve ABD'nin İran'a yaptırımları küresel finansal piyasalarda gündemin üst sıralarına yerleşmiştir.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

Geride bıraktığımız yıla 3.80 seviyesinden başlayan dolar/TL, tüm bu gelişmelerin etkisiyle ağustos ayında 7.24 ile tarihi zirvesini gördü. Ekonomi yönetiminin koordineli adımlarıyla kur, yılın son ayında 5,40 sınırında dengelenmekte, ancak belirsizliğini de korumaktadır.

Küresel tahvil faizlerindeki yükseliş de ilk yarıda yatırımcıları huzursuz eden bir gelişme olarak gündemde yer alırken, 10 yıllık tahvil faizleri ABD'de yüzde 3'ün üzerini gördü. Gösterge tahvil faizi de yüzde 28.15 ile son 15 yılın en yüksek seviyelerini görmüştür..

Borsa endeksi ise iskontolu olmasının avantajını yaşayarak, kısmi kayıplar yaşadı. Gerek bankacılık sektörü gerek TCMB ve BDDK nezdinde kurdaki yükselişin önüne geçmek için alınan tedbirler ve ABD ile ilişkilerdeki iyileşme süreci yılın sonlarına doğru hem vatandaşları hem piyasaları rahatlatmış. Yılın son günlerinde global büyümeye yönelik zayıf göstergeler ve Fed'in yeni yılda faiz artırımında beklendiği kadar yavaşlamayacak beklentisiyle dışarıda satış içeride ise sükunet vardır..

Dolar bir yılda yüzde 39.5 değer kazanarak 5.2920'dan tamamlarken, euro yüzde 33.1, 24 ayar altın yüzde 37.5 yükseldi. Borsa Endeksi'ndeki kayıp ise yüzde 20.9 oldu.

Uzmanlara göre:

- ✓ ABD ekonomisi yavaşlayabilir
- ✓ 2019, 2018'e göre daha iyi bir yıl olacak
- ✓ Yılı ikiye bölmek gerekiyor
- ✓ İkinci yarıda toparlanma bekleniyor
- ✓ Enflasyondaki gerilemeye bağlı olarak MB faiz indirebilir
- ✓ Seçim takip edilecek

2019 Borsa ve kur açısından daha ılımlı bir yıl olacağı düşünülmektedir. Borsa'da 2018'de pek çok olumsuzluk fiyatlara yansımıştır. Hisse senetlerinde mevcut düşük fiyatların ayrıca çok ciddi uzun vadeli yatırım fırsatı verdiğini düşünülmektedir. Zayıf kalması beklenen ABD doları ve düşük cari denge sayesinde Dolar/TL'nin 5-5.40 arasında, Euro/TL'nin ise 5.60-6.10 arasında dalgalanması beklenmektedir. Ekonomistler tarafından Faizlerin yüzde 14-15 bölgesine düşmesini öngörülmektedir.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

Türkiye'nin son dönemdeki ekonomik büyümesinde inşaat sektörü kayda değer pay sahibidir. Dünya ekonomisi ve ticaret hacmi büyüme tahminlerinin önümüzdeki dönem için aşağı yönlü revize edilmesi sektörün Türkiye ekonomisine katkısını daha da önemli hale getirmiş durumdadır. Özellikle sağladığı istihdam ve yarattığı çarpan etkisi ile sektörün geleceği dikkatle irdelenmektedir. Ülkemizde inşaat sektörünün yüzde 80'e yakını konut inşaatlarından oluşurken inşaat sektörü ile konut sektörü iç içe geçmiş durumdadır. 2000 yılından itibaren Türkiye'deki inşaat sektörünün güçlü gelişimi 250'ye yakın alt sektörün de ticaret hacmini olumlu yönde etkilemiş durumdadır.

Konut sektörü ve oluşturduğu dışsal etki her geçen gün artarken, sektörün sürdürülebilirliği de sık sık gündem oluşturmaktadır. Dolayısıyla sektörün mevcut durumunu anlamak ve gelecek projeksiyonu yapmak sorunların önüne geçebilmek için önlemler almak gerekmektedir..

Dünyada ki trende paralel olarak ülkemizde de gayrimenkule yönelen yatırım miktarı ve buna bağlı proje geliştirme rakamları giderek artmaktadır. Türkiye de son yıllarda önemli bir büyüme potansiyeli ile ekonomiye katkı sağlayan gayrimenkul sektörü gelecekte de ekonominin kalbi olmaya devam edecektir.

Gayrimenkul yatırımı planlarken ve yönetirken, herşeye hazırlıklı olmak ve bunları doğru yönlendirebilmek için geleceği daha fazla düşünerek değer yaratacak yeni ürünler ve iş modelleri yaratılmak zorundadır. Türkiye ekonomisini doğrudan etkileyen sektör, pozitif ve somut bir gelişim için sürdürülebilir verilere ihtiyaç duymaktadır.

Rakamlarla sektörün nüfus üzerinde yarattığı dağılımı incelediğimizde son 20 yılda %30 üzerinde artış gösteren kentleşme devam ederken, Türkiye'de kentli hane halkı sayısı giderek azalmaktadır. Bu veriler 1970'li yıllarda 5,6 iken, 2000 'lere gelindiğinde 4,12 bugün ise 3,79'a kadar gerilemiştir. Diğer yandan kentlerde istihdam artarken tarımsal kesimde düşüş sürmekte, buna bağlı olarak ülke nüfusumuzun kaymaya devam ettiği kentlerde ev sahipliği %59 iken, kiracılık %24 olarak kaydedilmiş durumdadır. Son yıllarda evlenme yaşının her iki cinsten yükselirken boşanma oranı ise artmıştır. Ayrıca artan doğum yaşı ise tek ve çocuksuz çift oranını yükseltmiş durumdadır. Ülkenin %50' sinin hala 30 yaşın altındadır ve her sene 65 yaş üstü nüfus artmaktadır. 1950'lerde %3 olan yaşlı nüfus oranının, 2050 yılında %20'ye yükseleceğine ve 60 yaş üzeri nüfus ile yaşlı bir ülke olacağımızı göstermektedir.

2018 yılı verilerine göre gayrimenkul sektöründe gerileme sürdüğü, banka kredi oranlarındaki artış ve döviz piyasalarının yükselişe geçmesi olumsuz etkilemiştir. Ancak hükümet bankalarla anlaşmalar sağlayarak faiz oranlarını aşağı çekmekte, Banka ve İnşaat sektörü firmaları ile mütabakatlar yapılarak proje bazında düşük faiz oranları uygulanmaktadır. Bu durum sektörde hareketliliği arttırmaktadır. Alınan ekonomik önlemlerle ve Yabancıların mülk edinmesinde yapılan pozitif iyileştirmeler ile sektörün hareketleneceği ve büyüyebileceği beklenmektedir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322, Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupo@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

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 Etkenler;

- * Ulaşım Kolaylığı .
- * Çanakkale Asfaltına Cepheli olması .
- * 1/25.000 Çevre Düzeni Planında Sanayi lejantında kalması .

- Olumsuz Etkenler

- * Nazım ve Uygulama İmar Planlarının henüz hazırlanmamış olması nedeniyle Yapılaşma Şartlarının belirlenmemiş olması .
- * Henüz altyapısı yetersizdir.

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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, limana olan mesafesi, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale Asfaltına yaklaşık 110 m. cephesi bulunan 31.803,95 m2 alanlı, dikdörtgen biçiminde düz bir arazidir. Tarla vasfında olmakla birlikte, Sanayi İmarıdır ve Mevcut durumda "Arsa" niteliğindedir. Çevresinde komşu parsel tarım ve sanayi alanları bulunmaktadır. Parsel sınırları sürme izi ile bellidir. Üzerinde buğday ekilidir.

Taşınmazın değerlemesinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

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 gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli göz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemi olmasından dolayı " 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 örnekler) 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 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; rapora konu parsel tapuda "tarla" mevcut durumda "arsa" niteliğinde olmakla birlikte, üzerinde ruhsatlı yapı mevcut olmaması ve herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle, proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmazın değerinin belirlenmesinde maliyet oluşumu analizi kullanılmamıştır.

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/veya satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat 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 arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde Bölgede son bir yılda; Sanayi Alanı lejantlı tarla (arsa) ve benzer nitelikli imarsız tarla niteliğindeki taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında Sanayi İmarlı tarlaların 150 TL/m² - 220,-TL/m² aralığında; Arsaların ise 180-280 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte arazilerin m² birim fiyatları da baz alınarak taşınmazın m² birim fiyatı belirlenmiştir.

Bundan hareketle taşınmazın büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri, niteliği değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti de dikkate alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halinde adil piyasa değeri için m² birim fiyatının toplam yasal değer ~ 5.200.000-TL takdir edilmiştir.

Buna Göre ;

Taşınmaz Değeri= 31.803,95 m² * 164,-TL/m² = ~ 5.200.000 TL

BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait ½ Hisse Değeri

5.200.000.-TL x ½ = 2.600.000.TL

EMSALLER



• **Marka Gayrimenkul (Tel - 0 532 015 56 18)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1.000 m. kuzeyinde 8.435 m2 tarla 1.800.000.- TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz ile aynı imar özelliklerine sahiptir. Çanakkale Yoluna cephelidir. Sanayi İmarıdır. (Birim Fiyatı: 213,39 TL/m2)

• **Burak Yatırım Danışmanlık Ltd. Şti. (Tel : 0507 213 13 93)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 800 m. kuzeyinde 24.000 m2 tarla 3.500.000.- TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaz ile aynı imar özelliklerine sahiptir. Çanakkale Yoluna cephelidir. Sanayi İmarıdır. (Birim Fiyatı: 145,83 TL/m2)

• **Sahil Emlak (Tel : 0 532 553 89 13)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2 km. kuzeyinde Edincik yoluna cephe 2.100 m2 alanlı ve İmarlı tarla 450.000.-TL bedelle satışıdır. Sanayi İmarıdır. (Birim Fiyatı: 214,28.-TL/m2)

• **Sahibinden (Tel : 0 537 324 69 97)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2 km. kuzeyinde Çanakkale yoluna cephe 76.000 m2 alanlı ve İmarlı tarla 7.500.000.-TL bedelle satışıdır. Sanayi İmarıdır. Emsal eğimli bir arazi yapısına sahip ve Yola cephesi azdır. Fabrika inşa edebilmek için hafriyat maliyeti yüksek olacağı kanaat edilmiştir. (Birim Fiyatı: 98,68.-TL/m2)

• **Taner emlak (Tel : 0 533 465 46 68)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2 km. güneyde, Çanakkale yoluna cephe, imarsız 23.000 m2 alanlı tarla 2.438.000.-TL bedelle satışıdır. (Birim Fiyatı: 106.-TL/m2)

• **Marka Gayrimenkul (Tel : 0 532 015 56 18)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2 km. güneyde, Çanakkale yoluna cephe, imarsız 23.200 m2 alanlı tarla 2.320.000.-TL bedelle satışıdır. (Birim Fiyatı: 100.-TL/m2)



**DÜNYA
GRUP**

Gayrimenkul

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA

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

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, 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. Değerleme konusu taşınmazın m2 birim fiyatının 160-170 TL/m2 aralığında alınması uygun bulunmuştur.

Yasal Değer = 31.803,95 m2 x 164.-TL/m2 = ~ 5.200.000.-TL olarak belirlenmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira getiren gayrimenkul olmadığından ise Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Bandırma Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede gayrimenkulün mülkiyetinin Fikret Çetin (1/2) ve Bantaş Bandırma Ambalaj sanayi A.Ş. (1/2) firmasına ait olduğu ve herhangi bir kısıtlama bulunmadığı Balıkesir İli, Bandırma İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan incelemelerde ise satış ve devrine engel teşkil edecek herhangi haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı; Üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı tespit edilmiştir.

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

Konu taşınmaz sanayi Alanı olmakla birlikte İmar Şartları henüz belirli değildir. Üzerinde geliştirilen herhangi bir proje de olmadığından Analiz yapılmamıştır.

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

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; 1/1000 mevzi imar planı alınarak Sanayi Tesisleri yapılmasıdır.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parselin mülkiyeti hisseli olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır. Alan olarak ifraz ve bölünmesi mümkün değildir.

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

Değerleme tarihi itibarı 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 değeri eder 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

Balıkesir ili, Bandırma ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 10.01.2018 tarih ve saat 3.57 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir durumun olmadığı tespit edilmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir niteliktedir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

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; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin ½'si Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasına; ½'si Fikret Çetin'e 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 ;

5.200.000,-TL (BeşmilyonikiyüzbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Bantaş A.Ş. Hissesi 5.200.000.-TL*1/2 =2.600.000.-TL

Fikret Çetin Hissesi 5.200.000.-TL*1/2 =2.600.000.-TL

(5.200.000,-TL / 5,2609 USD (*) = 988.424.-USD)

(5.200.000,-TL / 6,0280 EUR (*) = 862.641.-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

6.136.000,-TL (Altı milyon yüzotuzaltıbinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

Bantaş A.Ş. Hissesi 6.136.000.-TL*1/2 =3.068.000.-TL

Fikret Çetin Hissesi 6.136.000.-TL*1/2 =3.068.000.-TL

(6.136.000.-TL / 5,2609 USD (*) = 1.166.340.-USD)

(6.136.000.-TL / 6,0280 EUR (*) = 1.017.961.-EUR)

(*) 28.12.2018 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Döviz Alış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 5,2609, 1 EUR = 6,0280 TL'dir.

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

Saygılarımızla,

Ahmet TIKNAZ
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK 401565

Ayhan DÜZGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK 400504

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

DÜNYA
GRUP

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

KONU TAŞINMAZIN SON 3 YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ			
YILLAR	2015	2016	2017
RAPOR TARİHİ	22.07.2015	31.12.2016	--
GAYRİMENKUL DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.385.000.-TL	3.712.000.-TL	--

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

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

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : AHMET TIKNAZ
Doğum Yeri ve Tarihi : BURSA / 21.02.1966
Adres : KURTOĞLU MAH. NAMAZGAH CADDESİ
UĞUR 4 APT. B BLOK NO 50 DAİRE 28 16360 YILDIRIMBURSA
Tel : 0(545)2448393
E-Posta : ahmettiknaz@yahoo.com.tr
Askerlik Durumu : Yedek Subay (1988-1989)

EĞİTİM

- ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ MAKİNE MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ -BURSA

İŞ TECRÜBESİ

- ÇİMTAŞ A.Ş. (Proje Mühendisi) 30.03.1987-25.08.1987
- YEDEK SUBAY -1988-1989
- HALKBANK MARMARA BÖLGE İSTİHBARAT VE PROJE DEĞERLENDİRME MÜDÜRLÜĞÜ (Teknik uzman) 11.12.1989-30.07.1995
- AKAMAK LTD.ŞTİ-İŞBAĞSAN LTD.ŞTİ-CEMREM TEKSTİL LTD.ŞTİ- (Yönetici Ortak) 1995-2008
- MARMAID (UK) 2008-Aralık 2010 (Yatırımcı Ortak)
- 2010-... ÇINAR TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. (Çalışan-Çözüm Ortağı)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

GAYRİMENKUL
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI - SOYADI: Ayhan DÜZGÜN

İKAMET ADRESİ: 864 Sok No 3/26 Akpınar/ANKARA

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA
DEĞERLEME HİZMETİ
VERDİĞİ İLLER

TELEFON NO: 0 542 425 31 25

E-MAIL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Tokat – 17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120



EĞİTİM BİLGİLERİ

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 Nıksar Lisesi

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ

2009 -2014

Güneybatı Gayrimenkul Değerleme
Sorumlu Değerleme Uzmanı -Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.

1986 - 2002

T Halk Bankası AŞ

Ekspertiz-İstihbarat-Proje Kredileri Değerlendirilmesi İstihbarat Proje
Mudurluğünde Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı

ÇALIŞMA ŞEKLİ

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

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

FOTOĞRAFLAR;



**DÜNYA
GRUP**

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



**DÜNYA
GRUP**

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Ermeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

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



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



**DÜNYA
GRUP**

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



**DÜNYA
GRUP**

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

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

BELGELER ;



T.C.
BANDIRMA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 77739283-622.03-E. 59813 - 228
Konu: İmar Durumu

11.01.2019

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SAN. Ve TİC. A.Ş

İlgi: 100/01/2019 Tarih, 203/661 Sayılı yazınız.

İlçemiz 600 Evler Mahallesi 423 ada 53 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uyguma İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde yapılaşmaya uygun "sanayi" alanı içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz Ömerli Mahallesi 124 ada 1 nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uyguma İmar Planı içerisinde Blok Nizam 2 kat "ticaret" alanı içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz Ömerli Mahallesi 133 ada 2 parsel nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uyguma İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde yapılaşmaya uygun "sanayi" alanı içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz Ömerli Mahallesi 133 ada 1 parsel nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uyguma İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde yapılaşmaya uygun "sanayi" alanı içerisinde kalmaktadır.

İlçemiz Bezirci Mahallesi 101 ada 6 parsel nolu parsel 1/1000 Ölçekli Uyguma İmar Planı ve köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Sanayi" alanda kalmakta olup, parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Şevket YILDIZ
Başkan a.
Yazı İşl. Md. V.

E-imza

Ek: 4 adet plan örneği

Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır.
Bu belgenin kontrolü 1547193055781#1 belge takip no ile <http://www.bandirma.bel.tr> e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.

Adres :17 Eylül Mahallesi, Atatürk Cd. No:88
10200 Bandırma/Balıkesir
Tel : 0(266) 711 11 11
Fax: 0(266) 711 11 04

Bilgi için : HASAN TAHSİN ARIKOĞLU
Dahili : 1526
E Posta: imarisleri@bandirma.bel.tr
Web : www.bandirma.bel.tr

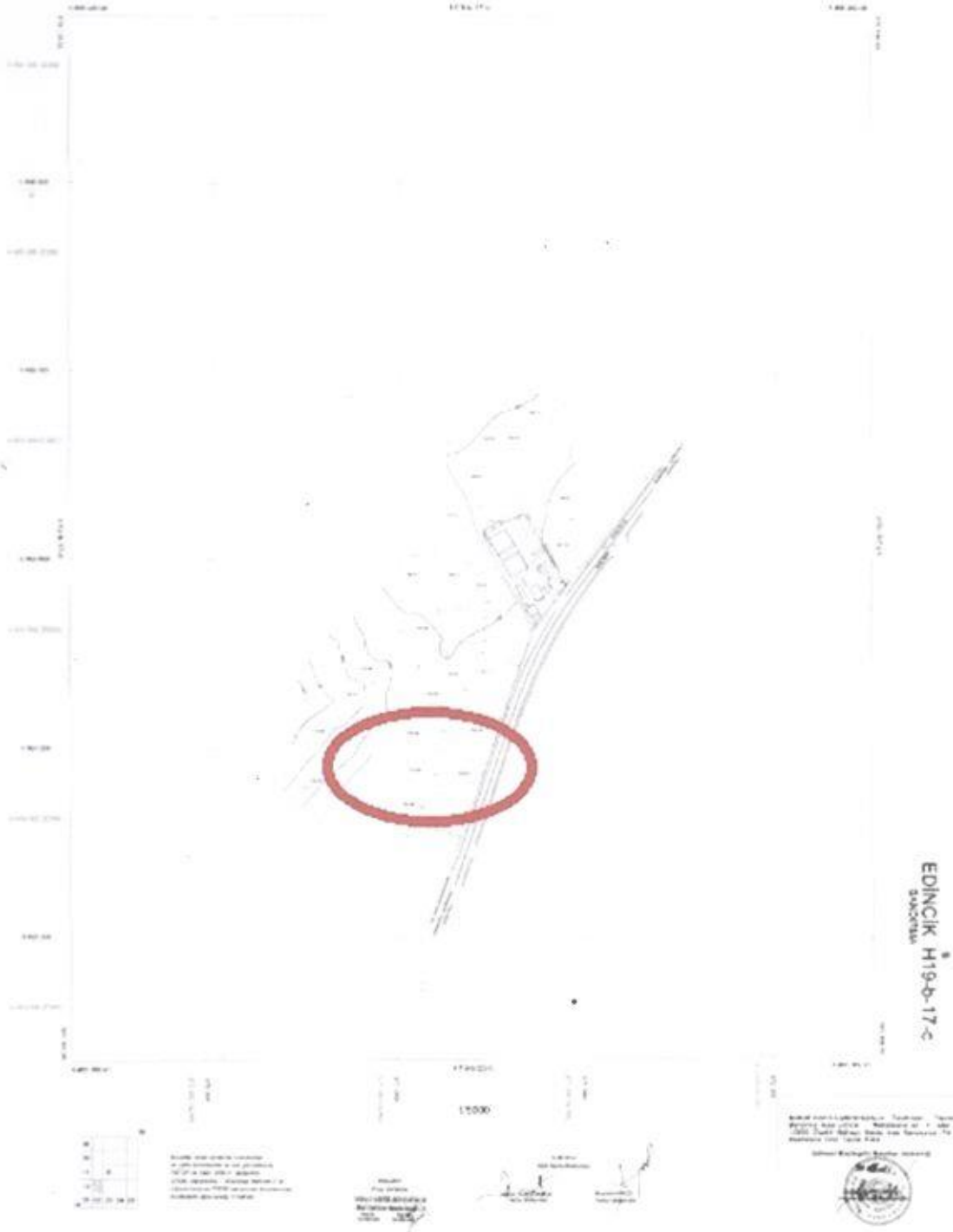


DÜNYA
GRUP
Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

EDİNCİK
SANCIRI
H19-b-17-c



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

İMAR DURUMU ;



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322, Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel: (312) 472 58 72-73, Fax: (312) 472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

TAPU KAYDI ;

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kadastro Alan: AYHAN DUTÇUN		Tarih: 12/10/2019 8:57:05 PM	
Makbuzat No: 020190000001		Saklama No: 20190010-1929-F00001	
		Savunma No: 000	
Tasınmaz Tipleri:	AnaTasınmaz	Ada/Parçesi:	101/6
Tasınmaz ID:	100772783	Yatışıklı (m2):	2400.00
İl/İlçe:	SALİHİYE/SALİHİYE	Ana Tasınmaz Niteliği:	Tarla
Bölge Adı:	BANDIRMA TH		
Mahalle/Köy Adı:	BEŞİRCİ M		
Merkizi:			
Çizim/Sayfa No:	5/478		
Kaynak Durum:	AKTİF		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Nispet) Sistem No	Malik	El Birliği No	Nispet Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(N1) 400240591	(SH:61091-01) FİREKAT ÖZTÜRK NİYAZI OĞLU	-	1 / 2	12500.00	Bandırma TH 2400 S.V. Yadaşevce Kahramanmaraş E.İ. Maddesi Gereği Yür Olçun ve Çizim Değişikliği Talebiyle 02/12/2019 = 18	-

(Nispet) Sistem No	Malik	El Birliği No	Nispet Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(N2) 400240592	(SH:61091-01) SAUTTA SAUTTAĞA AKBALAJ SAUTTA VE TİCARİT A.Ş. TMS:1400045780	-	1 / 2	12500.00	Bandırma TH 2400 S.V. Yadaşevce Kahramanmaraş E.İ. Maddesi Gereği Yür Olçun ve Çizim Değişikliği Talebiyle 02/12/2019 = 18	-

UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



DÜNYA
GRUP

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emek Bulvarı 1322.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№ 06330
10 SUBAT 2012

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10587 28/11/2011

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

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.



T.C. BAŞBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU
ANKARA
Ceyhan
No 126
(ASLINA)
ANKARA ST. No: 1
KURULCA
HABUÇCU
MBAİS Standartları Dairesi Başkanı

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

İMZA: İsmail Yılmaz No: 115 0010 ANKARA Tel: (312) 242 58 73 Faks: (312) 242 58 74 E-posta: ismail.yilmaz@grupdunya.com.tr
DÜNYA GRUBU İMZA: İsmail Yılmaz No: 115 0010 ANKARA Tel: (312) 242 58 73 Faks: (312) 242 58 74 E-posta: ismail.yilmaz@grupdunya.com.tr

DÜNYA GRUBU GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322. Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com