

DEĞERLEME RAPORU
BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ
VE TİCARET A.Ş.
(423 ADA 53 PARSEL FABRİKA)



ÖZEL-0109

30.01.2019

**DÜNYA
GRUP**

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Talep tarihi	14.12.2018
Değerleme Süresi	60 Gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi belirtilen tapuda "ARSA " nitelikli, yerinde "İdari bina, Fabrika ve arsa" vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	30.01.2019

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	600 Evler Mahallesi Örnek Sanayi Sitesi 1369. Sokak No:13 10201 Bandırma/BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, 600 Evler Mahallesi, Akçeşme mevkii, 423 ada 53 Parsel konumlu 4.750,54 m2 alanlı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
Sahibi	BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Teneke Kutu Ambalaj Fabrikası (Ofset tesisi) ve İdari Binası
Parsel Yüzölçümü	4.750,54 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 Akbank T.A.Ş. lehine 20.05.2015 tarihli, 8899 yevmiye numarası ile 5.000.000,00 TL 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir.
İmar Durumu	Değerleme konusu 423 ada 53 parsel, İmar Durumu; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre " Sanayi alanı " nda kalmaktadır. Yapılaşma şartları; ayrık nizam, emsal: 0,50, Hmax: 9,50 m şeklindedir
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında mevcut kullanımı en iyi ve etkin kullanımdır.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Arsa+Bina Mevcut Durum Değeri (KDV hariç)	4.150.000.-TL (DörtmilyonyüzellibinTürkLirası)
Arsa+Bina Mevcut Durum Değeri (KDV Dahil)	4.897.000.-TL (DörtmilyonsekizyüzdoksanyedibinTürkLirası)

Raporu Hazırlayanlar

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



DÜNYA
GRUP

Gayrimenkul
Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322 Caddesi No:46/4 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@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	5
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	5
II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
II.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
II.4. UYGUNLUK BEYANI	6
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	10
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat	13
(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 Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	13
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
III.7. Eğer belirli bir projeye 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	14
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	14

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

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	14
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler. 17	
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2015 ve 2016 yılı beklentileri;.....	17
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,	17
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	19
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri.....	20
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	21
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	22
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	23
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	24
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi.....	24
IV.11. Maiyet Oluşumları Analizi.....	24
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	26
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	26
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	26
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	26
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	27
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	27
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
V.3. Yasal Gereklilerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
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	28
VI. SONUÇ	28
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
VI.2. Nihai Değer Takdiri	28
VII.RAPOR EKLERİ :	29



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

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ : 30.01.2019

I.3 RAPOR NUMARASI : ÖZEL-0109

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, 600 Evler Mahallesi, Akçeşme Mevkii'nde konumlu tapuda "Arsa"; mevcut durumda "Fabrika Binası, İdari bina ve arsa" 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.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI

: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme 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: dnyagrupgd@gmail.com

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**

: 2016-000

ÜNVANI

: BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.

ADRESİ

: Balıkesir Asfaltı 8 km. Bandırma / BALIKESİR

İRTİBAT BİLGİLERİ**Telefon**

: Adnan ERDAN

Faks

: +90 266 733 87 87

Web

: +90 266 722 87 90

E-Posta

: www.bantas.com.tr

: 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

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının talebi üzerine Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, 600 Evler Mahallesi, Akçeşme 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.

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



- 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, 600 Evler Mahallesi, Akçeşme Mevkii'nde konumlu 423 ada 53 parsel sayılı tapuda "Arsa " nitelikli, mevcutta "Ofset Baskı Fabrikası, İdari binası ve arsası" nitelikli Fabrikadır.

Taşınmazın açık adresi 600 Evler Mahallesi Örnek Sanayi Sitesi 1369. Sokak No:13 Bandırma/Balıkesir.(UAVT NO: 1615613583) (X:40,31361; Y:28,00535)

Taşınmaza ulaşabilmek için Bandırma İlçe merkezinden Bursa-Balıkesir Asfaltı boyunca 4 km. devam edilir.Daha sonra Sağa Örnek sanayi Sitesine girilir.1369. Sokakta Konu taşınmaza ulaşılır.Taşınmaz Sanayi Sitesi içerisinde yer almaktadır. Çevresinde ticarethane,depo,atelye ve fabrika yoğunluklu binalar bulunmaktadır.Sanayi İmarlı boş arsaların bulunduğu bölge imarlı gelişmiştir.Taşınmaz Bursa-Çanakkale devlet karayoluna 1 km. mesafededir. .

Bölgede Bandırma Limanı ve TCDD Demiryolu Taşımacılığının yer alması, Rüzgar Enerji Santrallerinin kuruluş bölgesi olması nedeniyle Enerji Yatırımlarının bulunması, Rusya,İran ve 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.Yakın bir gelecekte bölgenin Gayrimenkul değerlerinin yükseleceği beklentisi bulunmaktadır.

Önemli Merkezler	Uzaklıklar (Km)
En yakın Liman: Bandırma	4,5 Kilometre
En Yakın Demiryolu: Bandırma TCDD İstasyonu	4,5 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 1: Balıkesir	97 Kilometre
En Yakın İl Merkezleri 2: Bursa	100 Kilometre
Bandırma İlçe merkezi	4 Kilometre



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: dunyagrupgd@gmail.com



**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: dunyagrupgd@gmail.com



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İLİ	BALIKESİR
İLÇESİ	BANDIRMA
MAHALLESİ	600 EVLER
MEVKİİ	AKÇEŞME
SOKAĞI	-
SINIRI	-
PAFTA NUMARASI	86
ADA NUMARASI	423
PARSEL NUMARASI	53
YÜZÖLÇÜMÜ	4.750,54 m2
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	ARSA
YEVMIYE NUMARASI	2730
CİLT NUMARASI	41
SAYFA NUMARASI	4035
TAPU DÜZENLENME TARİHİ	22.06.2001
MALİKLERİ	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (TAM)

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 aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

*Beyan: 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.27.03.2018 tarih 5267 yevmiye no

Rehinler Hanesinde;*Akbank T.A.Ş. lehine 5.000.000,00 TL bedelli,1 dereceden,20.05.2015 tarih ve 8899 yevmiye no ile ipotek



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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Raymond Alan ARDAY

7/24/2018 2:57:06 PM

MatricNo: 0201000007	DesaNo: 2730001-100-F0000	RegNoNo: 000
Tagimmar Tami:	Ada/Paralel:	021/10
Tagimmar ID:	TranskripNo:	070/04
Fi/Type	Ada Tagimmar Hivahik:	AKSA
Berum Ada:	Bandura Di:	
Habale/Day Ada:	ALTI/ALTI/LEP H:	
Herkai:	ALTI/LEP:	
Cik/Daya Ho:	ALTI/LEP:	
Kayin Durum:	ALTI/LEP:	

TARTIQA AIT JERK BİYAF İNTİFAS BİLGİLERİ

Q/R/S	Agaklana	Malik/Lahmar	Twele Huron Tarih/Termine	Terkin Sebaha-Tarih Termine
Beyan	2402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına vehidit.	-	Baskıma Tm 27/02/2010 - 5107	-

WILKINSON BILGİLERİ

Ünvan: Sistem No	Malik	El Bakiği No	Nispet Fay/Fayda	Meslekine	Edinme Sebabi- Tasah-Yemaye	Terkin Sebabi- Tasah-Yemaye
(EL) 6046120	(SR-6121949) BOUTEJ SAUDIAAN AHMAD BOUTEJ VE TIGARET A.Ş. YÜR. 1400049780	-	1 / 1	6700-54	Banayasa TM Hakaretler Paralelinde Bileşimleme 28/08/2024 - 27/02	-

(Rehin) Alerehi (Iap)	Socq	Fale	Devea/Basa	Vade	Enron Tarihi* Yemise	SOF Maaka
(00:00) ABBAC T.A.F. VAD 1.0000000000	000000000000	* 20	1/0	F.B.E.	Sandara TH 20/05/2015 - 2000	Yak

DÜNYA
GRUP

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Emlakçılık A.Ş.**

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Cetin 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

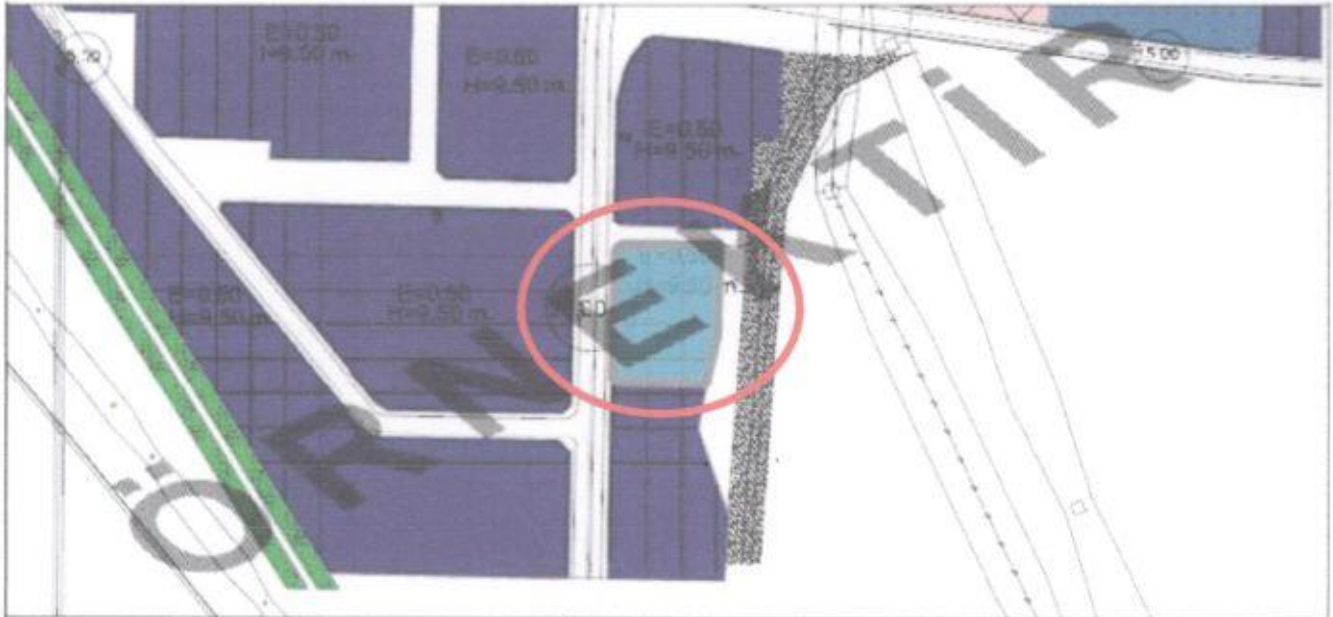
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Konu taşınmazın 26.07.2001 tarih ve 2001/220 sayılı Yapı Ruhsatı, 21.02.2005 tarih ve 12 Sayılı İlave yapı ruhsatı ile 09.08.2001 tarih ve 207 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 05.05.2005 Tarih ve 166 Sayılı İlave Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.



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 07.12.2006 tarihli ve 171 sayılı, 1/1.000 Ölçekli Bandırma Uygulama Planında "SANAYİ" lejantı içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları ayırık nizam, emsal 0,50, Hmaks:9,50 m.'dir.



P. Tasdik Tarihi	07.12.2006/171	Bina Yüksekliği	9.5	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Denliliği	-	KAKS(Emsal) %	-(0,50)
Mer'i İmar Planı	BANDIRMA UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
İlçesi	BANDIRMA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	ALTIYÜZ EVLER	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
					SANAYİ ALANI.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile Bandırma ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın alım satım işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Bandırma 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. Ancak 27.03.2018 tarih ve 5267 yevmiye no ile beyanlar hanesinde "3402 Sayılı kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir" beyanı işlenmiştir. İdari belirtme beyanı olup Gayrimenkul alınması ve satılmasına ve/veya herhangi bir tasarrufuna etkisi bulunmamaktadır.



**DÜNYA
GRUP**

Gayrimenkul
Değerleme ve

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş. 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: dunyagrpgd@gmail.com

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 üzerinde ipotek bulunmaması gerekmektedir. Bu nedenle GYO portföyüne alınamaz niteliktedir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili 26.07.2001 tarih 2001/220 sayılı yapı ruhsatı, 21.02.2005 tarih ve 12 Sayılı İlave Yapı Ruhsatı ile 09.08.2001 tarih ve 207 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 05.05.2005 tarih 166 sayılı İlave yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasında üzerindeki ipotek dışında Ruhsat ve yasal gereklilikler açısından bir sakınca yoktur.

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

Konu taşınmazın üzerinde hali hazırda kullanılan yapının 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmesi sebebiyle ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.



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

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 Metal ambalaj Ofset Fabrikası bulunmaktadır. İmalat Sanayi ve depo olarak kullanılabilecek vasıftadır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKÜLLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKÜLLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

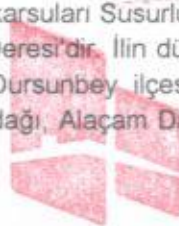
IV.1.1. Balıkesir İli Genel Veriler



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 yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki 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.



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

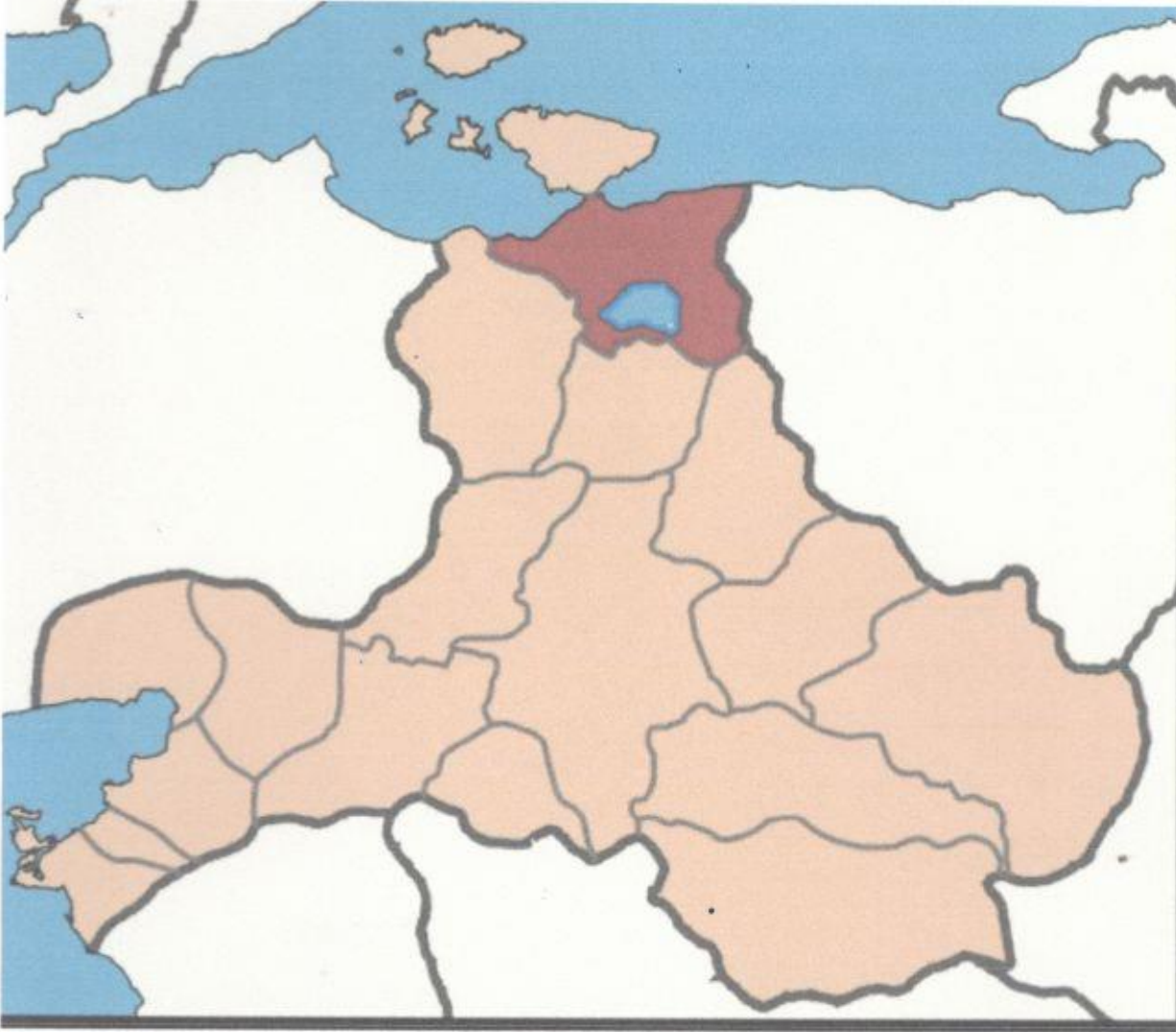
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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.

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.



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

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, 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 yarımadadır. Bandırma'nın en uzun akarsuyu Eğridere'dir. İlçenin diğer önemli akarsuları ise; Beyderesi, Çayırdere, Eski Sığircı 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' dir. Sanayii yatırımları, 1980 yılından sonra gıda sektöründe yoğunluk kazanmıştır. İlçemizde gübre, un, yem, çirçir, 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 yakını imalat sanayii oluşturmaktadır. Tarıma dayalı sanayii ağırlıklı olan fabrikaların hammaddesinin büyük bölümü bölgemizden karşılanmaktadır. Hammadde 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 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 gröstona kadar 15 adet geminin aynı anda yanaşip yükleme ve boşaltma yapabileceği bir kapasiteye sahiptir.

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

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. İçedeki 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, kamabahar, 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'nde 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.

Geride bıraktığımız yıla 3.80 seviyesinden başlayan dolar/TL, tüm bu gelişmelerin etkisiyle ağustos ayında 7.24 ile tarihi 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.

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 üzerine 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 rahatlatı. Yılın son günlerinde global

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

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.



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 artırmaktadır. Alınan ekonomik önlemlerle ve Yabancıların mülk edinmesinde yapılan pozitif iyileştirmeler ile sektörün hareketleneceği ve büyüyebileceği beklenmektedir.

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 ve Limana yakınlığı .
- * 1/1000 Uygulama İmar Planında Sanayi lejantında kalması .
- * Ruhsatlı ve iskanlıdır.

- Olumsuz Etkenler

- * Proje dışı ilaveler bulunmaktadır.

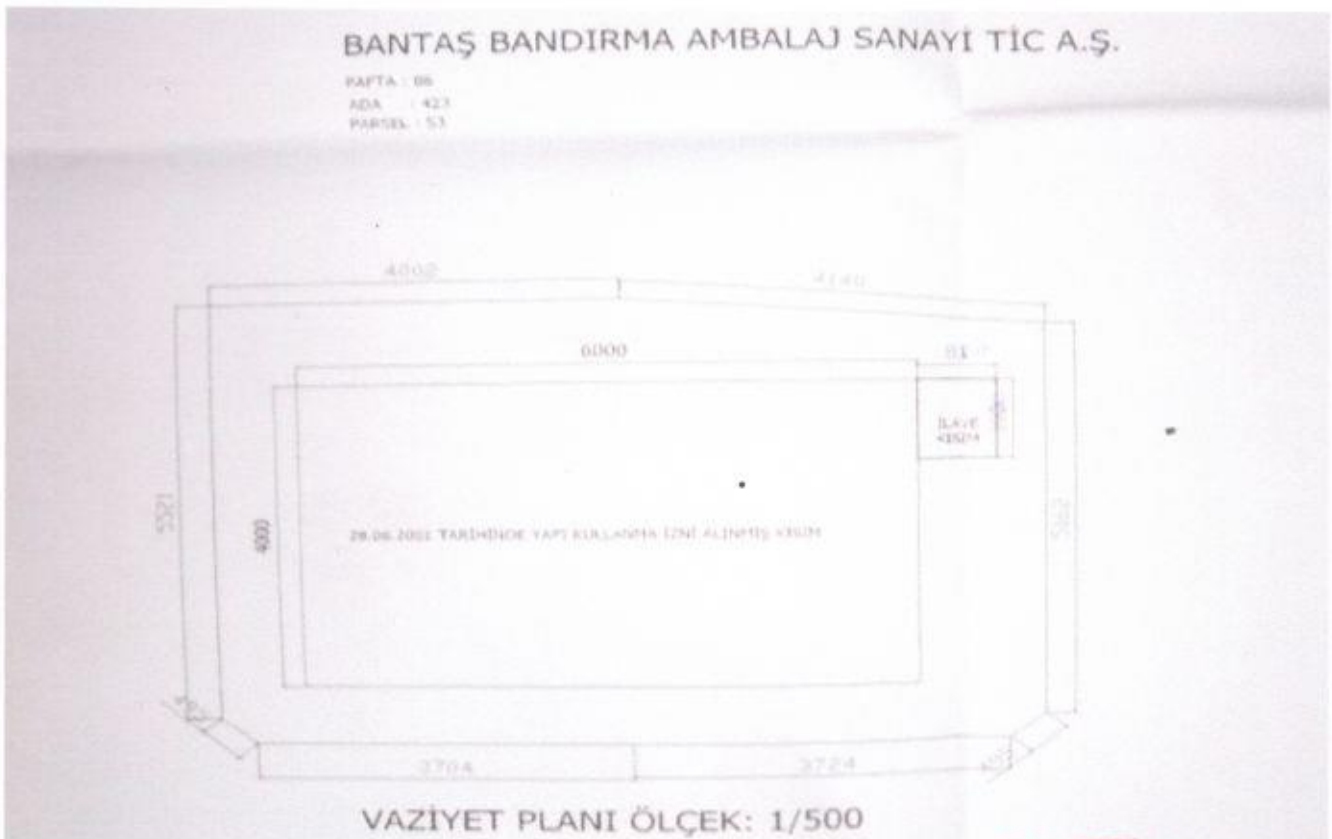
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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



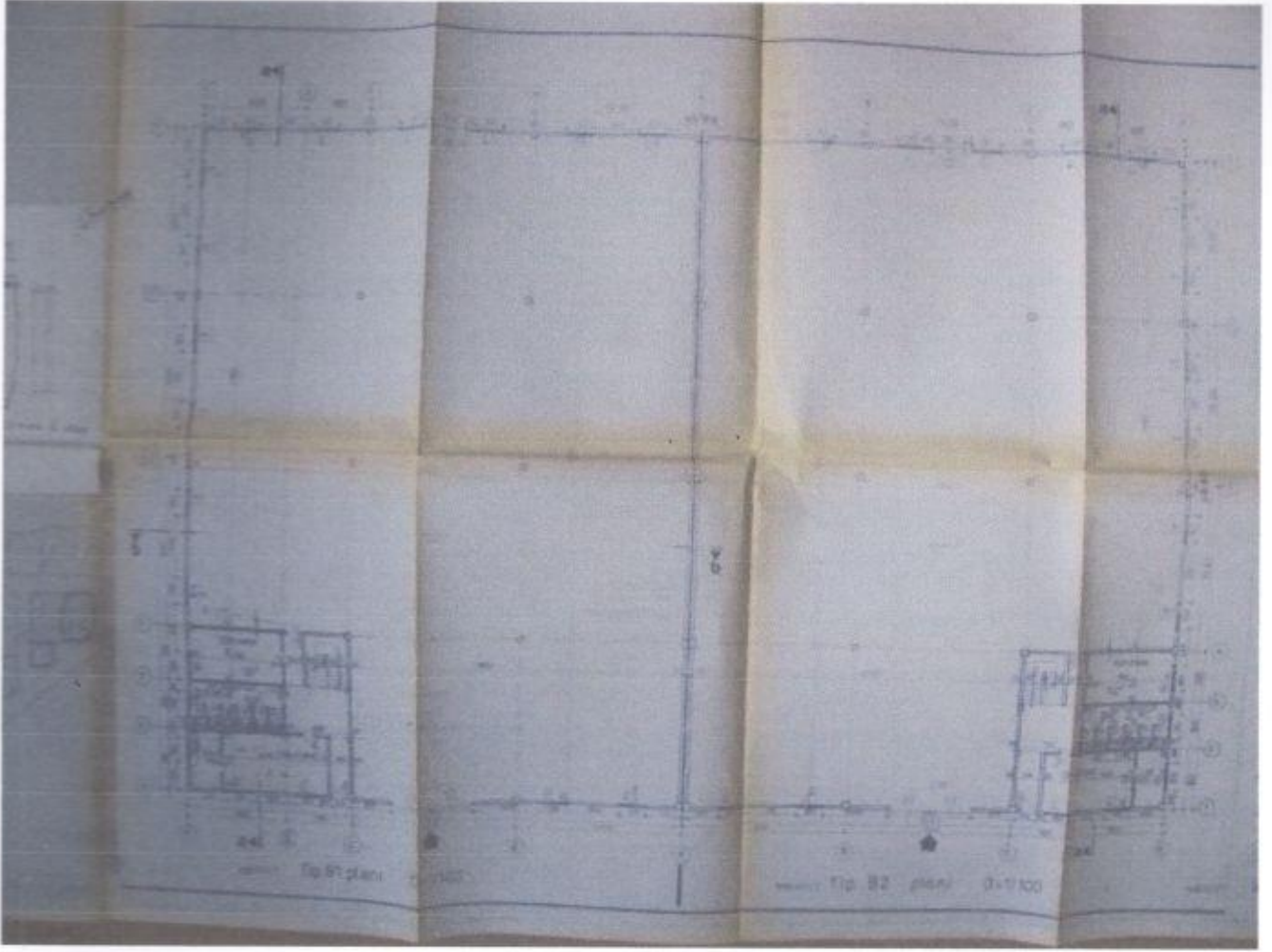
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Ekspertize konu tesis, Örnek Sanayi Sitesi içerisinde olup 1369. Sokağa ~90 m. cephesi bulunmaktadır.



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



Taşınmaz 423 ada 53 parselde konumlu 4.750,54 m² arsa üzerine 400 m² İdari bina ve 2.700 m² Üretim Bölümü olmak üzere mevcutta toplam 3.100 m² kapalı alanı bulunmaktadır. Metal Ofset İmalatı konusunda faaliyet gösterilmektedir.

İdari Bölüm: Zemin ve 1 normal kattan oluşan bölüm yaklaşık 400 m²'dir. Zemin katı; giriş holü, müdüriyet, yemekhane, çay ocağı, toplantı odası, wc ve duş bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler karo granit kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Kapılar ahşap, pencereler PVC doğrama olup, aydınlatma floresan armatürle sağlanmaktadır.

1.Normal kat; Toplantı Odası, Muhasebe, Gn. Müdür Odası bölümleri bulunmaktadır.

Üretim Bölümü: Tek katlı, 10 metre genişliğinde 4 holden oluşan, üretim bölümü toplam 2.700 m² alana sahiptir. Zeminler epoksi, duvarlar alçı sıvalı olup, bu bölümde makas altı yüksekliği 6,00 m'dir. Üretim bölümüne dahil olarak yükleme bölümü, mamül madde stok alanı ve malzeme giriş çıkış kapılarının bulunduğu ek hacim ile 200 m² büyüklüğünde Asma Kat bulunmaktadır.

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.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale-Bursa Asfaltına yaklaşık 1 km. uzaklıkta sanayi Sitesi içerisinde ve sokağa 90 m. cephesi olan 4.750,54 m² alanlı, düz bir arsa üzerine kurulu fabrikadır. Sanayi İmarlıdır ve yasal olarak "Arsa" niteliğindedir. Çevresinde Fabrikalar, imarlı arsalar ve sanayi alanları bulunmaktadır. Parsel sınırları duvarlarla çevrilidir ve Kontrollü geçiş ve yükleme için 1 adet sürgülü dış kapı bulunmaktadır.

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi birlikte 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.

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Gelir Yöntemi : Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Sözkonusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

Maliyet Yöntemi : Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım

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

değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesa bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Emsallerin karşılaştırılması; yada gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapıyı taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

Amortisman nedeniyle değer kaybı sözkonusu üç yaklaşımın her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan kira zararları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer kaybı tahminlerine baz teşkil eder. Bu üçlü yaklaşım konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

Bu çalışma kapsamında, arsa birim (TL/m²) fiyatı için emsaller kullanılmış olup, arsa üzerinde yer alan yapılar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

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

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

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılarak; Üzerindeki binalar (Maliyet Yöntemi) kullanılarak hesaplanmıştır.



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

Talebin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

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

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, binanın yaşı ve değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu çalışmada emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi birlikte kullanılmıştır. Öncelikle benzer imar koşullarındaki satılık ve satılmış sanayi imarlı arsalar piyasa iskontosu yapıldıktan sonra, konum, topoğrafya ve parsel büyüklüğü düzeltmeleri getirilmiş, bulunan birim fiyatların ortalaması alınarak parselin arsa birim arsa değeri için 500-550.-TL /m2 değerine ulaşılmıştır. Bina birim fiyatı Çevre Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı Yapı yaklaşık Birim Maliyetlerinden alınmıştır.

MEVCUT DURUM ARSA HESABI						
AÇIKLAMA	ALAN (m2)	BİRİM FİYATI (TL/m2)				ARSA DEĞERİ (TL)
423 ADA 53 PARSEL	4.750,54	505,21				2.400.000,00
MEVCUT DURUM DEĞER HESABI (BİNA)						
AÇIKLAMA	ALAN (m2)	BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m2)	BİNA İNŞAAT MALİYETİ (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	YIPRANMA PAYI (TL)	BİNA DEĞERİ (TL)
İDARİ BÖLÜM	400,00	800,00	320.000,00	0,12	38.400,00	281.600,00
ÜRETİM BÖLÜMÜ	2.700,00	578,00	1.560.600,00	0,12	187.272,00	1.373.328,00
ÇEVRE DÜZENLEME, SAHA BETONU, PARSEL DUVARLARI v.s.						95.072,00
	3.100,00					1.750.000,00
			TOPLAM DEĞER			
			ARSA+BİNA	4.150.000		

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

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

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim 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 taşınmazların konum, büyüklük, eğim, ulaşım, ana yola olan mesafeleri, vb. faktörler göz önüne alındığında Sanayi İmarlı arsaların uygulama görmüş olan parselleri (18. Madde) 500 TL/m² - 750,-TL/m² aralığında; Uygulama görmemiş parsellerin 300-500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevreden benzer nitelikte arazilerin m² birim fiyatları da baz alınarak taşınmazın 500-550 TL/m² arsa 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 Mevcut Durum Değeri **4.150.000.-TL** takdir edilmiştir.

Emsallar-Satılık Gayrimenkuller;



• **Realty World Gayrimenkul (Tel - 0 538 602 71 57)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari imarlı 2.000 m² arsa 1.500.000.-TL bedelle satışıdır. Konu taşınmaza göre konum ve imar olarak daha avantajlıdır. (Birim Fiyatı: 750.-TL/m²)

• **Turyap Gayrimenkul (Tel : 0 532 730 63 30)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari imarlı 2.000 m² arsa 1.800.000.-TL bedelle satışıdır. Konu taşınmaza göre konum ve imar olarak daha avantajlıdır. (Birim Fiyatı: 900.-TL/m²)

• **Öztaclacı Emlak (Tel : 0 532 354 54 50)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 960 m² hisseli arsa 400.000.-TL bedelle satışıdır. Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50; hmaks:9,50 m.' dir. Ancak Uygulama görmemiştir.(Birim Fiyatı: 417.-TL/m² net)

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

• **Sahibinden (Tel : 0 532 686 04 27)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 600 Evler mahallesinde Sanayi İmarlı, 18. Madde uygulaması bitmiş, 6.800 m2 net, 7.250 m2 brüt arsa 3.600.000.-TL bedelle satıstadır. Sanayi Alanı imarlı, Emsal 0,50 dir. Konu taşınmaz ile aynı özelliklerdedir. (Birim Fiyatı: 529.- TL/m2 net)

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 505-TL/m2 olarak alınması uygun bulunmuştur.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kirada değildir. Ancak 35.000 TL/ay kiraya verilebilecek niteliktedir. 4.150.000 TL/35.000 TL/ay=118 ay

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 Bantaş Bandırma Ambalaj sanayi A.Ş. (1/1) 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 tespit edilmiştir.

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

Talebin kapsamında olmadığından ve mevcut durumda proje geliştirme yapılamaması sebebiyle proje geliştirme yapılmamıştır.

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

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makûl bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört çölyalı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "fabrika" olduğu düşünülmektedir.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek ve bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.



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.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 ve Maliyet Oluşumları analizi kullanılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımına göre bulunan arsa m2 değeri ve binaların maliyet değerleri amortismanları da dikkate alınarak Değer 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 " ve " Maliyet Analizi" 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 taşınmazın ilgili mevzuatlar gereğince tüm yasal izinlerinin alındığı, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izinlerinin alındığı tespit edilmiştir. Ancak Ruhsat ve iskan belgelerinde toplam 2.680 m2 olan kapalı alan haricinde 200 m2 İdari Bölümde, 220 m2 üretim bölümde olmak üzere toplam 420 m2 proje hilafı inşa edildiği görülmüştür. Ancak 08.11.2018 tarih 3336600 başvuru no ile 3194 sayılı imar kanunu'nun geçici 16. Maddesi doğrultusunda (İmar barışı), başvuru yapılmış ve ruhsatsız alanlar için "Yapı Kayıt Belgesi" alınmıştır



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

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 10.01.2019 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 "İpotek" bulunmaktadır. 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 **ipoteke bulunmayan** veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Bu nedenle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne İpotekli olduğundan dolayı alınamayacağı kanaatine varılmıştır.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasının 14.12.2018 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş. firmasına 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 herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile;

KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin ;

4.150.000,-TL (DörtmilyonyüzellibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

(4.150.000,-TL / 5,2609 USD (*) = 788.838.-USD)

(4.150.000,-TL / 6,0280 EUR (*) = 688,453.-EUR)

KDV Dahil Nihai Değer Olarak ;

4.897.000,-TL (DörtmilyonsekizyüzdoksanyedibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

(4.897.000,-TL / 5,2609 USD (*) = 930.829.-USD)

(4.897.000,-TL / 6,0280 EUR (*) = 812.375.-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.



**DÜNYA
GRUP**

Gayrimenkul

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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)	3.197.800 TL	3.894.000.-TL	--

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

Saygılarımızla,

Ahmet TIKNAZ
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Ayhan DÜZGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

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



**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

T.C.
SERPASİ DİKTİYASI
Ankara Cad. No: 25/60 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27.891/1-01

ÖRNEKTİR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Sonbahar Çarmazı Tarihinde
No 02543
27 Ocak 2011

Tarih : 17.01.2011

No : 401565

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet TIKNAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almayı hak kazanmıştır.

(Signature)
İlkay ARUKAN
GENEL SEKRETER

İzmir Serbest Bölgeleri Kurumu
ANKARA SERBEST BÖLGESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Başkan Yardımcısı
EDİTÖR NURETTİN NURETTİN
BAŞKAN YARDIMCI BAŞKAN

(Signature)
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

(Circular Stamp)



DÜNYA
GRUP

**Gayrimenkul
Değerleme ve
Ticaret 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: dunyagrupgd@gmail.com

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 09.05.2007	No : 400504
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslarına ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar" Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
Ayhan DÜZGÜN	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Tevrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



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



KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : AHMET TIKNAÇ
Doğum Yeri ve Tarihi : BURSA / 21.02.1965
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)

EGİTİM

- 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)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



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

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: dnyagrupgd@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 Nispetiye 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
Müdürlüğünde Mühendis, Baş Mühendis, Müdür Yardımcısı

ÇALIŞMA ŞEKLİ:

Şirket Yönetim Kurulu Başkanı.

FOTOĞRAFLAR;

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





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: dunyagrupgd@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: dunyagrupgd@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: dunyagrupgd@gmail.com



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.



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



BELGELER ;

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren birim BANDIRMA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ				2. Ruhsat tarihi 26.07.2001		3. Ruhsat numarası 2001/220	
4. Ruhsat veriliş maksadı Tadilat		5. Mahalle 600 EVLER		6. Kat no 86		7. Ada no 423	
8. Başlatma tarihi 28.06.2001		9. İmar durumu numarası		10. Durum tarihi Sobak		11. Yalın katı Katı	
13. Tapu tesviye belgesi veren kurum TAPU SİCİL NO.				14. Tapu tesviye belgesi tarihi 22.06.2001		15. Tapu tesviye belgesi numarası 4035	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / ünvanı BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ San. ve Tic. A.Ş.				17. Adı soyadı / ünvanı		18. Katman adı no	
17. Ağırlık ölçüsü veya değeri		18. Yalın katman ölçüsü		19. Ağırlık ölçüsü veya değeri		20. Yalın katman ölçüsü	
19. Adres BALIKESİR ASPALTI B. KM.				24. Adres			
25. Yapının her bir katının kullanım maksadı		26. Üstü kat	27. Kat sayısı	28. Yalın katman kat sayısı	29. Yalın katman kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği
DÜKKAN		1	2600		1	1	7.5
Toplam		1	2,600				
32. İşletim toplam maliyeti (Arsa hariç) 319,800,000.000		33. Ar. olduğu yıl 2001		34. Yapının arsa değeri 24,900,000.000		35. Toplam maliyet 344,600,000.000	
36. İşletim cinsi Betonarme		37. İşletim dağılımı maddesi Briker Tuğla		38. Yalın katman cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULUN (TUS)			
42. Mimari proje ALİ EROL GÜRER				43. Ar. sayı A EROL GÜRER-İHSAN ERGÜN			
44. Statik proje İHSAN ERGÜN				45. Ar. sayı HAYDAR ÇAVUŞ SK. 5/4 - BANDIRMA			
46. Teknik proje NERGİS GÜNEY				47. Ar. sayı			
48. İşletim toplamı 0 m3		49. Kat toplamı 0 m3		50. Katman toplamı 0 m3		51. Ar. sayı 10:54-16185	
52. Ar. sayı							
53. Ar. sayı							
54. Ar. sayı							
55. Ar. sayı							
56. Ar. sayı							
57. Ar. sayı							
58. Ar. sayı							
59. Ar. sayı							
60. Ar. sayı							
61. Ar. sayı							
62. Ar. sayı							
63. Ar. sayı							
64. Ar. sayı							
65. Ar. sayı							
66. Ar. sayı							
67. Ar. sayı							
68. Ar. sayı							
69. Ar. sayı							
70. Ar. sayı							
71. Ar. sayı							
72. Ar. sayı							
73. Ar. sayı							
74. Ar. sayı							
75. Ar. sayı							
76. Ar. sayı							
77. Ar. sayı							
78. Ar. sayı							
79. Ar. sayı							
80. Ar. sayı							
81. Ar. sayı							
82. Ar. sayı							
83. Ar. sayı							
84. Ar. sayı							
85. Ar. sayı							
86. Ar. sayı							
87. Ar. sayı							
88. Ar. sayı							
89. Ar. sayı							
90. Ar. sayı							
91. Ar. sayı							
92. Ar. sayı							
93. Ar. sayı							
94. Ar. sayı							
95. Ar. sayı							
96. Ar. sayı							
97. Ar. sayı							
98. Ar. sayı							
99. Ar. sayı							
100. Ar. sayı							

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

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 1 2 3 4

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN	
13 Ad. Kısıtlı İmarat	X Özel Karar	24 Ad. Kısıtlı İmarat	25 Mükim Durumu	34 Ad. Kısıtlı İmarat	35 Özel Karar
BANTAS AMB SAN TIC A.Ş.					
20 Bağlı olduğu vergi dairesi Bandırma		26 Mükim adı no	27 Bağlı olduğu vergi dairesi	28 Vergi dairesi adı no	29 Mükim adı no
21 Vergi dairesi adı no		29 Sigorta adı no	30 Sigortaya tarih ve no	31 Mükerrerlik tarihi no	32 Sigorta adı no
		33 Sigortaya tarih ve no			
32 Adres	33 İnce	34 Adres	35 İnce	36 Adres	37 İnce
Balkesir Asfaltı					
10 Km. BANDIRMA					
42 Yapının inşaatının kullanma amacı	43 Dışa 34/35	44 Yüksekliği (m2)	45 Binlerce yapı sayısı	46 Toplam yapı sayısı	47 Yapının taban alanı(m2)
			0	1	2683.43
Dükkan(Tevsil)	1	80	48 Yapıda bulunan bin sayısı	49 Toplam bin sayısı	50 Toplam yapı inşaat alanı (m2)
			1	1	2683.43
			51 Yapının yer izni adı no	52 Yapının yer izni alanı (m2)	53 Toplam yapı inşaat alanı (m2)
			0	1	2683.43
			54 Yapının yer izni alanı (m2)	55 Yapının yer izni alanı (m2)	56 Kave kat sayısı
			0	1	0
			57 Yapının yüksekliği	58 Kave kat yüksekliği (m)	59 Yapının alanı
			9.50	0.00	3
			60 Yapının inşaat alanı	61 Yapının inşaat alanı (m2)	62 Yapının inşaat alanı (m2)
					283.000.000
			63 Yapının inşaat alanı (m2)	64 Yapının inşaat alanı (m2)	65 Yapının inşaat alanı (m2)
					759.410.596.000
			66 Yapının inşaat alanı (m2)	67 Yapının inşaat alanı (m2)	68 Yapının inşaat alanı (m2)
					40.589.310.000
			69 Yapının inşaat alanı (m2)	70 Yapının inşaat alanı (m2)	71 Yapının inşaat alanı (m2)
					800.000.000.000
			72 Yapının inşaat alanı (m2)	73 Yapının inşaat alanı (m2)	74 Yapının inşaat alanı (m2)
			75 Yapının inşaat alanı (m2)	76 Yapının inşaat alanı (m2)	77 Yapının inşaat alanı (m2)
			78 Yapının inşaat alanı (m2)	79 Yapının inşaat alanı (m2)	80 Yapının inşaat alanı (m2)
			81 Yapının inşaat alanı (m2)	82 Yapının inşaat alanı (m2)	83 Yapının inşaat alanı (m2)
			84 Yapının inşaat alanı (m2)	85 Yapının inşaat alanı (m2)	86 Yapının inşaat alanı (m2)
			87 Yapının inşaat alanı (m2)	88 Yapının inşaat alanı (m2)	89 Yapının inşaat alanı (m2)
			90 Yapının inşaat alanı (m2)	91 Yapının inşaat alanı (m2)	92 Yapının inşaat alanı (m2)
			93 Yapının inşaat alanı (m2)	94 Yapının inşaat alanı (m2)	95 Yapının inşaat alanı (m2)
			96 Yapının inşaat alanı (m2)	97 Yapının inşaat alanı (m2)	98 Yapının inşaat alanı (m2)
			99 Yapının inşaat alanı (m2)	100 Yapının inşaat alanı (m2)	101 Yapının inşaat alanı (m2)
			102 Yapının inşaat alanı (m2)	103 Yapının inşaat alanı (m2)	104 Yapının inşaat alanı (m2)
			105 Yapının inşaat alanı (m2)	106 Yapının inşaat alanı (m2)	107 Yapının inşaat alanı (m2)
			108 Yapının inşaat alanı (m2)	109 Yapının inşaat alanı (m2)	110 Yapının inşaat alanı (m2)
			111 Yapının inşaat alanı (m2)	112 Yapının inşaat alanı (m2)	113 Yapının inşaat alanı (m2)
			114 Yapının inşaat alanı (m2)	115 Yapının inşaat alanı (m2)	116 Yapının inşaat alanı (m2)
			117 Yapının inşaat alanı (m2)	118 Yapının inşaat alanı (m2)	119 Yapının inşaat alanı (m2)
			120 Yapının inşaat alanı (m2)	121 Yapının inşaat alanı (m2)	122 Yapının inşaat alanı (m2)
			123 Yapının inşaat alanı (m2)	124 Yapının inşaat alanı (m2)	125 Yapının inşaat alanı (m2)
			126 Yapının inşaat alanı (m2)	127 Yapının inşaat alanı (m2)	128 Yapının inşaat alanı (m2)
			129 Yapının inşaat alanı (m2)	130 Yapının inşaat alanı (m2)	131 Yapının inşaat alanı (m2)
			132 Yapının inşaat alanı (m2)	133 Yapının inşaat alanı (m2)	134 Yapının inşaat alanı (m2)

[illegible]

73 Önceki tarih	74 Adı soyadı	75 Önceki sicil no	76 Yeni sicil no	77 Önceki birim no	78 Adres
Mevzuat 21.02.2005	Ali Erol GÜRER	16195		21	Haydarpaşa Sk. No:5
Birlik 21.02.2005	İhsan ERGÜN	16185		10044	İlfaşe Sk.no:10 Bx
Ekler					
Yazma ve diğer					

Bandırma Belediyesi İmar işleri Müdürlüğü		09.08.2001	207	Yeni yapı
600 Evler Mh. Akçeşme Mvkii				
1. Yılı	2. Adı no	3. Fatura no	4. İşletme başlangıç tarihi	5. İşletme bitiş tarihi
86	423	53	28.06.2001	-
11. Tapu sicil belgesi veren kurum		12. Tapu sicil belgesi		13. Tapu sicil belgesi
Bandırma Tapu Sicil Mh.		22.06.2001		4035
14. Kurum türü		15. Kurum adı		16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
seba		kati		26.07.2001
17. Yasa ile ruhsatın alınış tarihi ve numarası		18. Yasa ile ruhsatın alınış tarihi ve numarası		
-		220		
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı / ünvanı		20. Adı soyadı / ünvanı		21. Kurum sicil numarası
BANTAŞ Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş.		-		-
22. İşletme başlangıç tarihi		23. İşletme bitiş tarihi		24. Vergi dairesi sicil numarası
-		-		-
25. Adres				
Ereğli Sanayi Sitesi				
26. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	27. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	28. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	29. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	30. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
31. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	32. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	33. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	34. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	35. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
36. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	37. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	38. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	39. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	40. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
41. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	42. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	43. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	44. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	45. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
46. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	47. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	48. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	49. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	50. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
51. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	52. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	53. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	54. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	55. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
56. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	57. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	58. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	59. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	60. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
61. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	62. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	63. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	64. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	65. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
66. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	67. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	68. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	69. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	70. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
71. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	72. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	73. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	74. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	75. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
76. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	77. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	78. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	79. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	80. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
81. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	82. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	83. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	84. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	85. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
86. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	87. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	88. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	89. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	90. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
91. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	92. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	93. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	94. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	95. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-
96. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	97. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	98. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	99. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	100. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası
-	-	-	-	-

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ

Weight Taken No. 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

[illegible]

DOI: 10.1002/for

NYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERİ FME DANIŞMANI İK 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

E DANIŞMA
ANKARA

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

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

LIK A.Ş. Menkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.



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



Gayrimenkul
Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

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

9.50 m.
331

3

95

E=0.50
H=9.50 m.

37

24

15

E=0.50
H=9.50 m.

423 ADA

53

20.00

6

2

55

7

DÜNYA
GRUP

Gayrimenkul

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

MAAL ATICI
OPSET

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



CENET00027366001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : DEVJK1LP
Başvuru Numarası : 3330600
Düzenleme Tarihi : 08.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İ. BALIKESİR, İlçe: BANDIRMA, Mahalle: 600 EVLER, Caddesi-Sokak: 1369 SOKAK, Dış Kapı No: 15, Ada: 423, Parsel: 53
Arsa Alanı	:	4750.54 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1000.00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1.

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-bazisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*



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: duniyagrpgd@gmail.com

Gayrimenkul
Danışmanlık A.Ş.

TURİSTİK İNŞAAT TAAHHÜT ve TİCARET LTD. ŞTİ.
HAYDARCAVUŞ MAH. HAYDARCAVUŞ SOK. AFI İŞ MERKEZİ 5/4 BANDIRMA
TEL : 718 05 64 - BANDIRMA V.D. 443 004 1336

YAPI SAHİBİNİN	ADI ve SOYADI	BANTAŞ A.Ş.
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ NO	

YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ADI ve SOYADI	
	ŞİRKET İSMİ	
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ NO	

	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
YAPTIYA AIT BİLGİLER			86	423	53

	ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	İMZA
MİMARİ PROJE	ALİ EROL GÜRER	MİMAR	10195	
STATİK PROJE				
ELEK-TEL PROJE				
MAKİNA MÜH.PROJE				
HARİTA MÜH.PROJE				
PEYZAJ MİMARİ				

MİMARİ PROJİYİ HAZIRLAYAN

YERLİKARTE BİLLURAN
KARIN TÜRK İMZA
DURUMU VE YÖNETİMLER,
TAPILARCA KULLANILACAK
İLMİ HİZMETİ VE YAP
ELEMANLARININ TSEK YA
UÇUĞU OLARAK TARMODAN
HAZIRLANMIŞTIR.

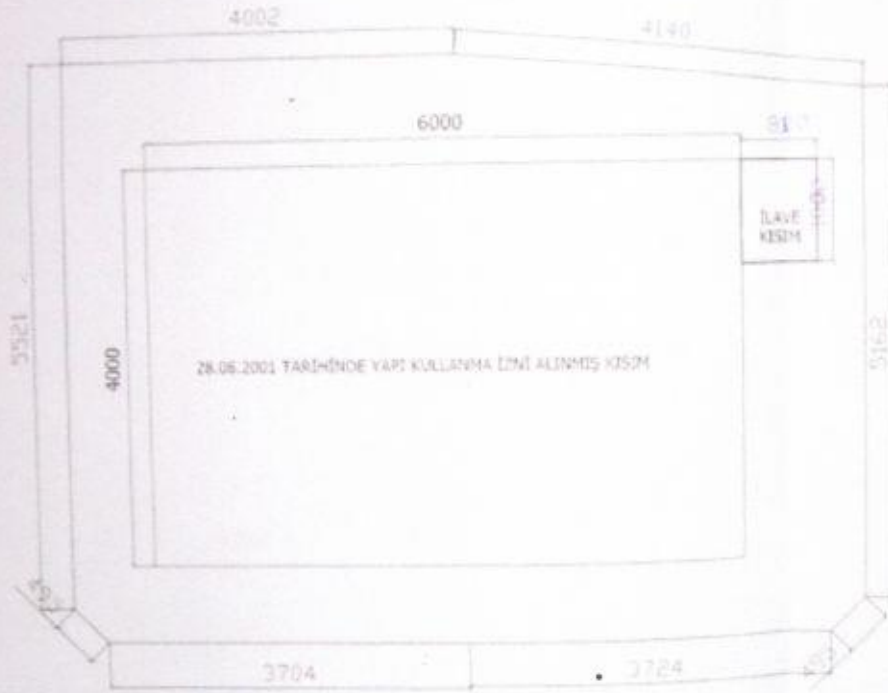
YAPININ	ALANI	AMACI
NORMAL KAT		
ZEMİN KAT		
BODRUM KAT		
YAPININ İNŞ. ALANI		

BELEDİYE ONAYI

MİM. ODASI BALIKESİR ŞUBESİ
BANDIRMA TEMSİLCİLİĞİ

BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ TİC A.Ş.

PAFTA : 86
ADA : 423
PARSEL : 53



VAZİYET PLANI ÖLÇEK: 1/500

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.

GÜNER

TURİSTİK İNŞAAT TAHHÜT ve TİCARET LTD. ŞTİ.

HAYDARCAVUŞ MH. HAYDARCAVUŞ SK. APT. İŞ MERKEZİ 5/4 BANDIRMA
TEL: (286) 718 05 64 - BANDIRMA V.D. 443 004 1336

YAPININ SAHİBİ	ADI SOYADI	Banta
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ - NO	

YAPIYA AIT BİLGİLER	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
			86	423	53

	ADI SOYADI	UNVANI	DİP NO-ODANO	MZA
MİMARİ PROJE	ALİ ERÖL GÜNER	MİMAR	1333 - 10195	
MİMARİ FENNİ MES'UL	ALİ ERÖL GÜNER	MİMAR	1333 - 10195	
NS. MUH. PROJE				
NS. MUH. FENNİ MES'UL				
ELK. MUH. PROJE - P.M.				
MAK. MUH. PROJE - P.M.				
SURVEYAN				

YAPI	ALANI	AMACI
BETON Cinsi	8.5.14	NORMAL KAT
DEMİR Cinsi	8 Ç.1	ZEMİN KAT
ZEMİN EMNİYET GER.	2.5 Kg/cm ²	ZEMİN KAT
TASİCİ SİSTEM	6 A.K	BODRUM KAT
DİĞER BİLGİLER		TOPLAM

MİMARİ PROJEYİ HAZIRLAYAN	MİMARİ FENNİ MES'UL
PROJEDE GÖRÜLEN KURULUŞ, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN KULLANILAN YERİNİN KURULUŞ, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN KULLANILAN YERİNİN KURULUŞ, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN	YAPTI İNŞAAT, PROJE, ÇİZİM, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN KULLANILAN YERİNİN KURULUŞ, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN KULLANILAN YERİNİN KURULUŞ, İNŞAAT, YERLEŞİM VE YERLEŞİMİNİN

MİMARLAR ODASI BALIKESİR ŞUBESİ BANDIRMA TEMSİLCİLİĞİ ONAYI	BELEDİYE ONAYI
--	----------------

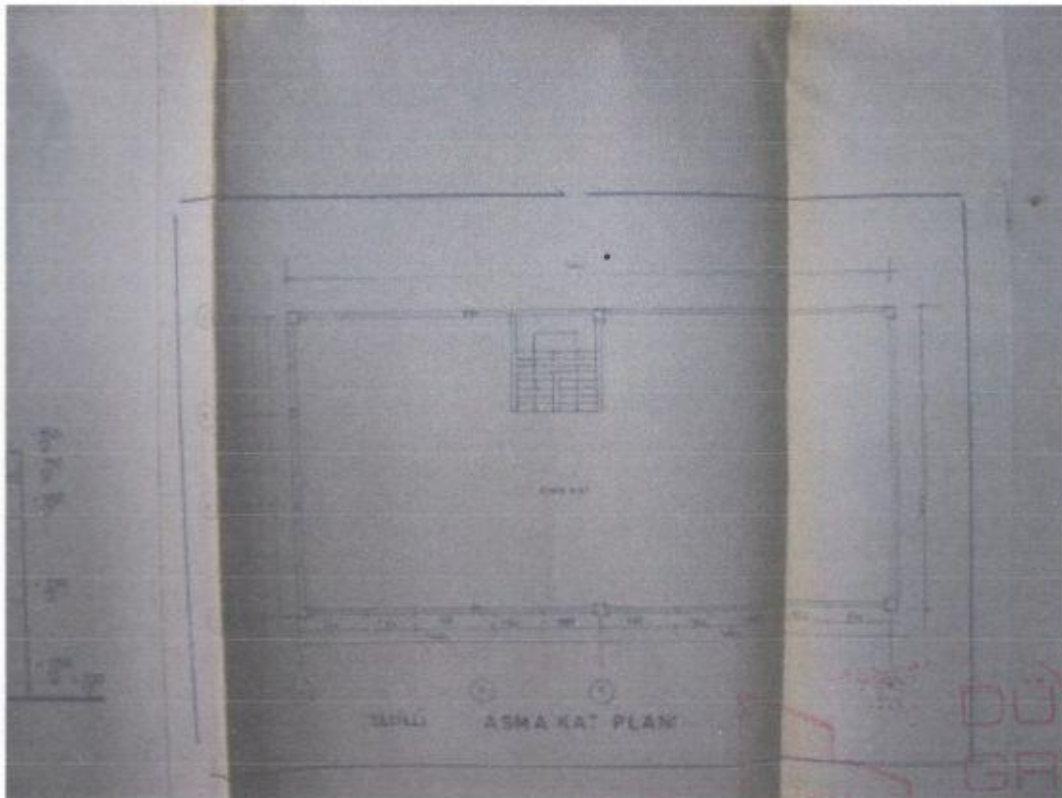
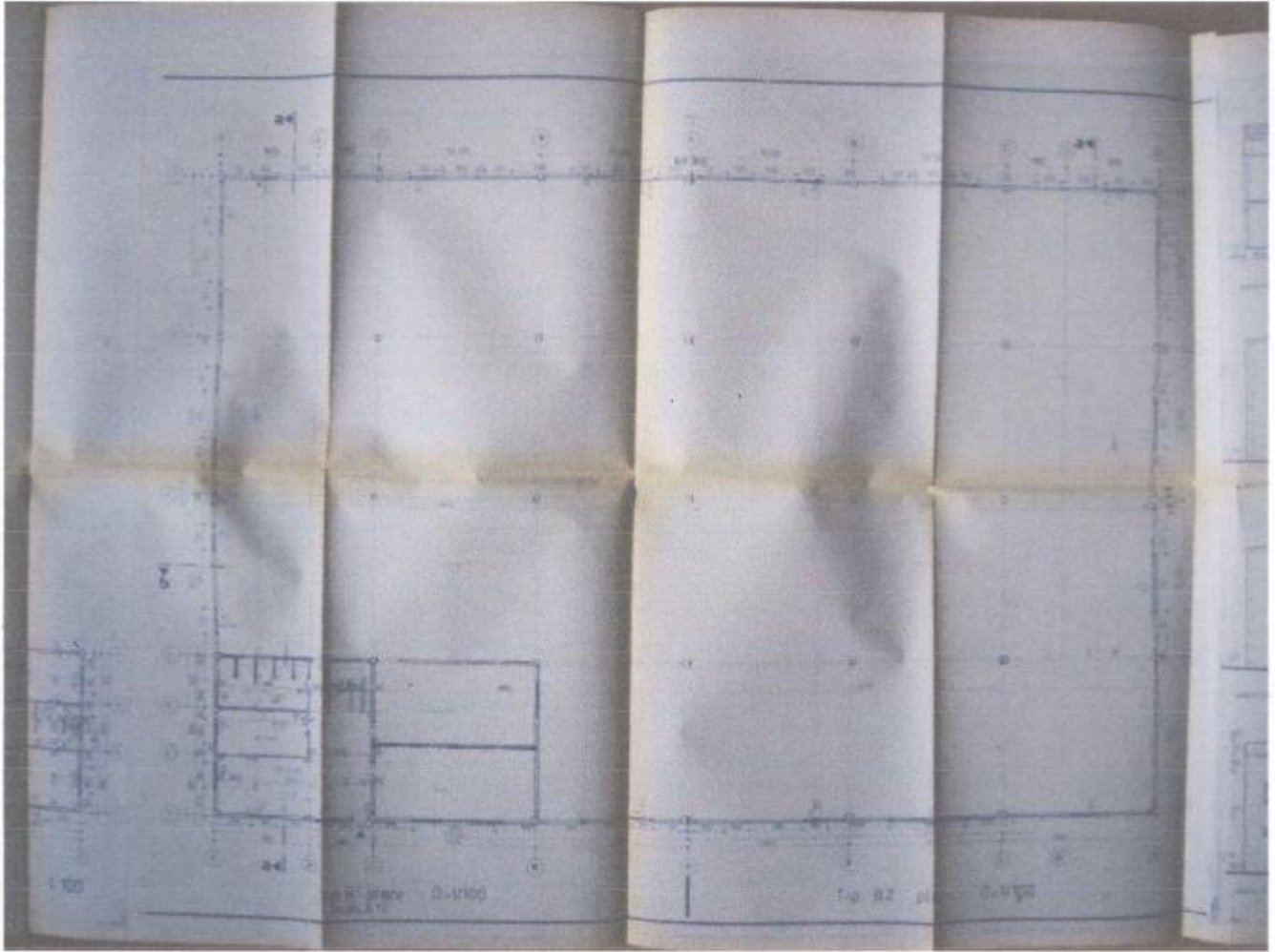
MİMARLAR ODASI
Bandırma Temsilciliği Meclisi Kurulmuş Onay
Soyadı: **Abdullahman BUZLU**
Tarih: **26 TEMMUZ 2007**

BELEDİYE ONAYI
26 TEMMUZ 2007
TURAN Olcay UYDES
Erdogan CELIK
İsmail MODUR

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

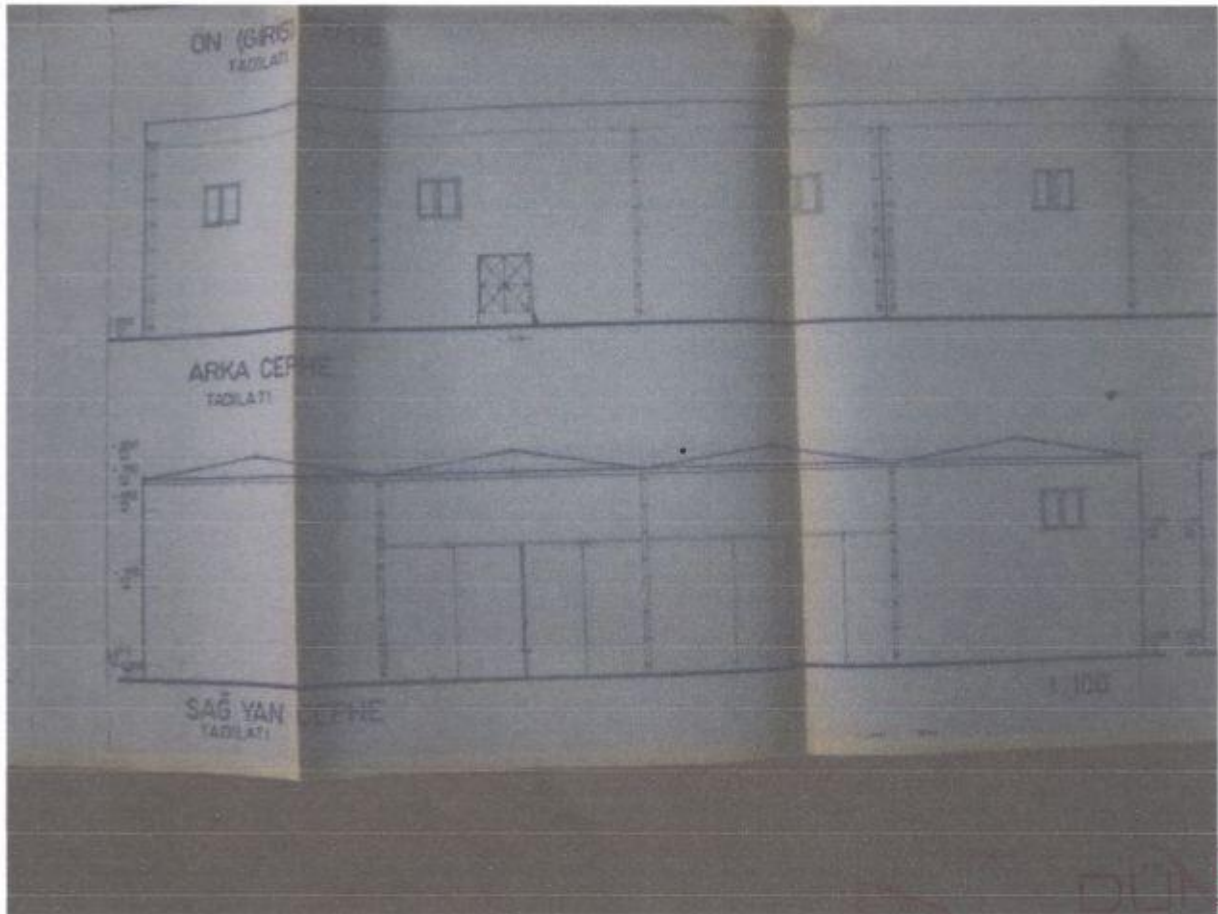
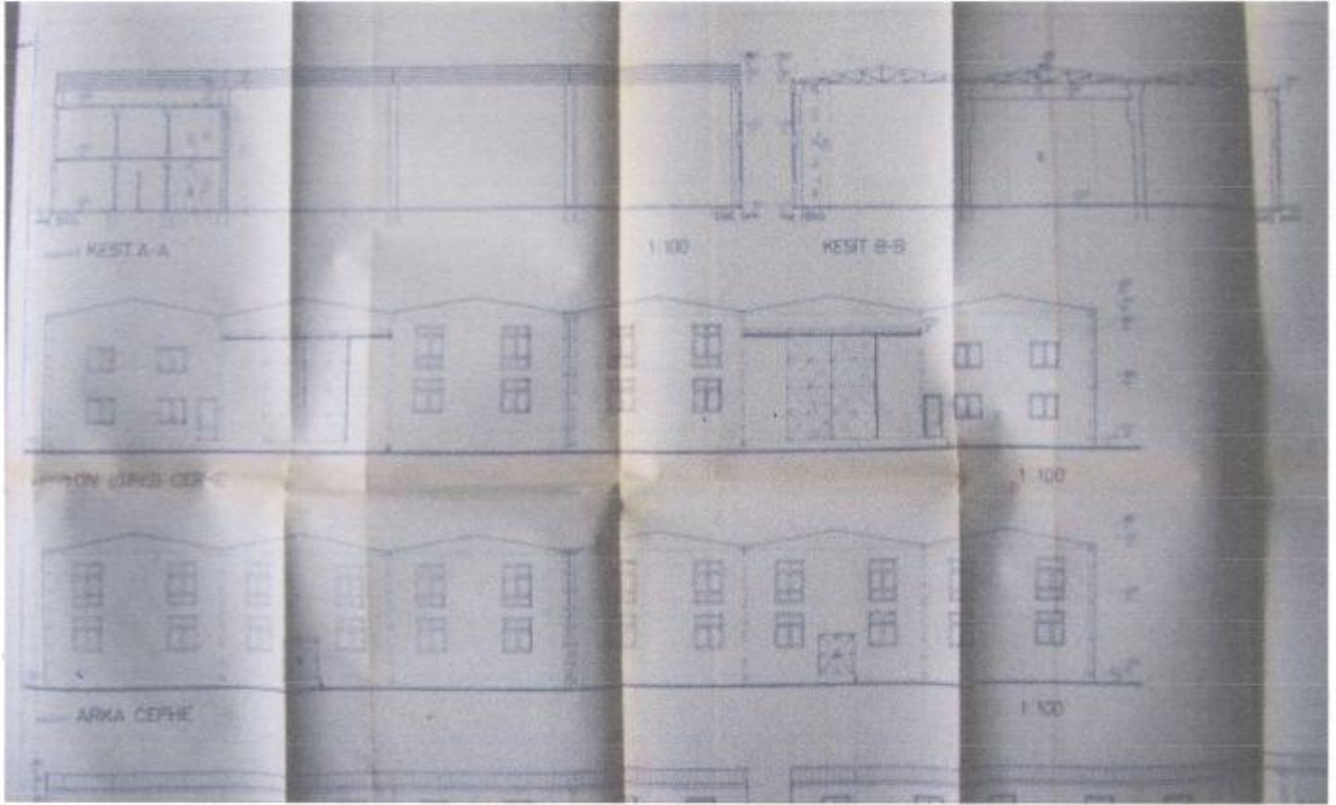
DÜNYA GRUP
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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.



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: dunyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

İMAR DURUMU ;

P. Tasdik Tarihi	07.12.2006/171	Bina Yüksekliği	9.5	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (0,50)
Mer'i İmar Planı	BANDIRMA UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
İlçesi	BANDIRMA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallisi	ALTİYÜZ EVLER	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
					SANAYİ ALANI.

TAPU KAYDI ;

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Devlet Alın-BUYUK ÖLÇÜM		Tarih:11/10/2019 2:57:06 PM	
Makbulat:03811900897	DehantNo:20190110-1928-F00882	Basmucülle:888	
Tegunus Tipi:	AnaTasınmat	Ada/Parsel:	422/52
Tegunus ID:	20202112	Yusulğümle:	4780.54
İl/İlçe	BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Tasınmat Nitelik:	ARSA
Basma Adı:	Bandırma TM		
Mahalle/May Adı:	ALTİYÜZEVLER M		
Neşre:	AKADEMİ		
Çizim/Şeyfa No:	41/4095		
Kayit Durum:	Aktif		

TAJİDİGİA AIT ŞEYR BEYAN İTİPAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	8400 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına tabidir.	-	Bandırma TM 27/09/2018 - 3267	-

Mülkiyet Bilgileri

(Hisse) Sırtan No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(K1) 89144292	(SIF:6102949) BANTAS SAUÇURDA ANBALAJ SATIŞI VE TİCARİT A.Ş. TİM:1400049790	-	1 / 1	4780.54	Bandırma TM Kadastro Parselinde Bulunmaktadır 22.06/2004 - 2710	-
(Hesap) Alacaklı(Lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDP Makki
(SIF:188) AFRASIF T.A.Ş. VİM:0180008224.	8000000.00TL	4.25	1/1	F.B.Y.	Bandırma TM 20/08/2018 - 8089	Yok

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: dunyagrupgd@gmail.com

**DÜNYA
GRUP**

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

UYDU GÖRÜNTÜSÜ -COĞRAFİ KONUM ;



Adres:

600 EVLER Mah. 1369 Sok. No: 13 /
BANDIRMA / BALIKESİR
Bina Kodu: 12111055

Bu adrese ait adres kodu:

1615613583

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın



**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

DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

No 06330

10 SUBAT 2012

Sayı : B307.6-SPK.0.17.00-4(5.01)[DÜNYA]-292
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

10887

28/11/2018

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

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 görüldüğü Kurul Kararı Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: 7/II, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarını 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 çıkarmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının yaygınlaştıran değerlerimize şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınıza hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesinde, ağırlıklı olarak ederin

...nisi ve güncel tutulması gerektiği
...nisi ve güncel tutulması gerektiği
...nisi ve güncel tutulması gerektiği

BABUCCU

NEARBY: Virginia Van Slyke, 100 West 30th Street, New York, NY 10018, Tel: (212) 262-86 80, Fax: (212) 262-86 80, van@ny.net
STANLEY TOWEL (212) Machine Wash Towels, 100 West 30th Street, New York, NY 10018, Tel: (212) 262-86 80, Fax: (212) 262-86 80, www.stt.com

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