



DARDANEL

“PORTFÖY”

ÇANAKKALE - EDİRNE - İSTANBUL - ÇORUM

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası: 07.02.2025 / 14

Sunulan:

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.

Haydar Aliyev Cad. No: 142 Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
(A collaborating firm of Andersen Global)

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5
Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

07.02.2025

Sayın Aşkın Kurultak
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Haydar Aliyev Cad. No: 142
Tarabya, Sanyer, İstanbul

Konu: Çanakkale, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan konut + ticaret imarlı üretim tesisi ve depolama tesisi arsan; Çanakkale, Merkez İlçesi, Sarcaeli Mahallesi'nde, orman kadastro su içerisinde yer alan arazi; Çanakkale, Ezine İlçesi'ndeki Ezine Gıda İhtisas OSB'de yer alan geliştirilmemiş boş sanayi arsan; Edirne, Enez İlçesi'ndeki geliştirilmemiş boş sanayi arsası; İstanbul, Sanyer İlçesinde yer alan ofis kullanımlı yalı; Çorum, İskilip İlçesi'ndeki tarla vasıflı araziler.

Sayın Kurultak,

Konu gayrimenkuller ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkullerin yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu varlıklar üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

İl	İlçe	Mahalle Köy	Ada / Parsel	Parsel Alanı, m²	Mülkiyet Durumu	Yasal Durum		Mevcut Durum	
						Gerçeğe Uygun Değer (TL)	KDV Haric KDV Dahil	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	KDV Haric KDV Dahil
Çanakkale	Merkez	Kepez	303/2,3,4,5,6,7,8	51,176.39	Tam Mülkiyet	2,565,200,000	2,821,720,000	2,565,200,000	2,821,720,000
Çanakkale	Merkez	Kepez	554/1	16,181.17	Tam Mülkiyet	648,890,000	713,779,000	648,890,000	713,779,000
Çanakkale	Merkez	Sarcaeli	144/121	13,916.69	Tam Mülkiyet	-	-	-	-
Çanakkale	Ezine	Balıklı	119/14	56,876.04	Tahsis	341,256,240	-	341,256,240	-
Edirne	Enez	Yeni Mahalle	114/26	43,666.84	Tam Mülkiyet	60,200,000	66,220,000	60,200,000	66,220,000
İstanbul	Sanyer	Tarabya	1030/9	328.00	Tam Mülkiyet	862,782,000	1,035,338,400	860,213,000	1,056,255,600
Çorum	İskilip	Örubağ Köyü	135/107,112,116-148/3	113,842.68	Tam Mülkiyet	13,177,000	14,494,700	13,177,000	14,494,700
Makine & Ekipman (Çanakkale)						813,600,520	976,320,624	813,600,520	976,320,624

- İmar durumu değişikliği nedeni ile, Çanakkale, Kepez'de yer alan parseller üzerindeki üretim ve depolama tesisi binaları değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisi parsellerinin (303 Ada) imar fonksiyonu "konut-ticaret-sosyal tesis alanı" olup, net arsa alanı 41,800 m²'dir. Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de belirlenmiş olup, imar terimleri yapılmıştır. Arsa niteliğinde olduğundan KDV oranı %10'dur.

- Sarcaeli'de yer alan parselin tamamı "orman" olarak belirlenerek orman kadastro suuna alınmıştır. Konu gayrimenkulün hukuki durumu nedeniyle değer takdir yapılamayacağı kanaatine varılmıştır.

- OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.

- Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanları kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanların bilgi amaçlı değeri (37,997,201.- TL) olarak hesaplanmıştır.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkullerin hukuki, fiziki tanımını ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, gayrimenkullerin aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerlendirme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkuller ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

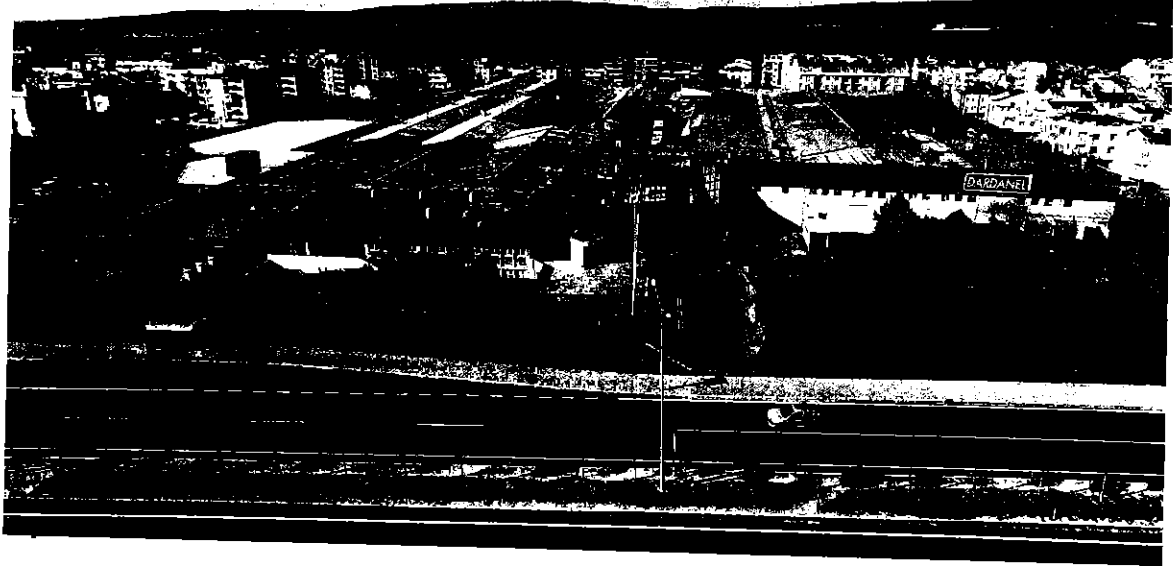
Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

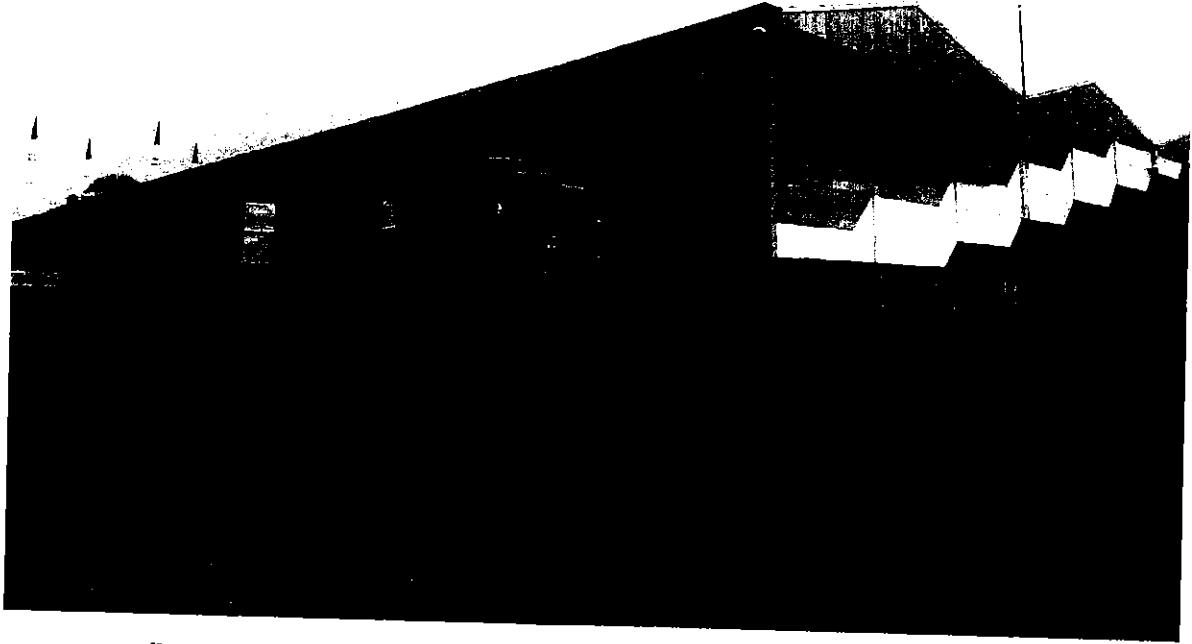
Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul
Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE “ÜRETİM TESİSİ ARSASI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.				
Sözleşme Tarihi	26.12.2024				
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Boğazkent Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 51, Kepez, Çanakkale				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi 303 Ada'da yer alan, 13,632.00 m ² büyüklüğündeki 2 Parsel, 894.30 m ² büyüklüğündeki 3 Parsel, 3,245.00 m ² büyüklüğündeki 4 Parsel, 16,783.29 m ² büyüklüğündeki 5 Parsel, 1,875.90 m ² büyüklüğündeki 6 Parsel, 1,798.66 m ² büyüklüğündeki 7 Parsel, 12,947.24 m ² büyüklüğündeki 8 Parsel olarak kayıtlı arsalar				
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet				
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.				
Değer Tarihi	31.12.2024				
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Toplam Brüt Arsa Alanı : 51,176.39 m ² Toplam Net Arsa Alanı : 41,800.00 m ²				
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-				
Mevcut Kullanım	Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.				
İmar Durumu	Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı, E: 1.80				
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	<table> <tr> <td>Nihai Değer (KDV hariç)</td><td>2,565,200,000.- TL</td></tr> <tr> <td>Nihai Değer (KDV dahil*)</td><td>2,821,720,000.- TL</td></tr> </table> * Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır.	Nihai Değer (KDV hariç)	2,565,200,000.- TL	Nihai Değer (KDV dahil*)	2,821,720,000.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	2,565,200,000.- TL				
Nihai Değer (KDV dahil*)	2,821,720,000.- TL				

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE “DEPOLAMA TESİSİ ARSASI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.				
Sözleşme Tarihi	26.12.2024				
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Boğazkent Mahallesi, Çanakkale-İzmir Asfaltı, Kepez, Çanakkale				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 16,181.17 m ² büyüklüğündeki 554 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı arsa				
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet				
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.				
Değer Tarihi	31.12.2024				
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	16,181.17 m ²				
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-				
Mevcut Kullanım	Konu gayrimenkul üzerinde depolama tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.				
İmar Durumu	Ticaret + Konut Alanı, E:1.00, h _{maks} : 18.50 m				
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 İtibarıyla)	<table><tr><td>Nihai Değer (KDV hariç)</td><td>648,890,000.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV dahil)</td><td>713,779,000.- TL</td></tr></table>	Nihai Değer (KDV hariç)	648,890,000.- TL	Nihai Değer (KDV dahil)	713,779,000.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	648,890,000.- TL				
Nihai Değer (KDV dahil)	713,779,000.- TL				

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE “SARICAELİ ARSASI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Sarıcaeli Köyü, Çanakkale
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m ² büyüklüğündeki "tarla" vasıflı arazi
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet (tapu kayıtlarında satışı kısıtlayan beyan bulunmaktadır)
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	13,916.69 m ²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Arazi
İmar Durumu	Plansız Alan "Kesinleşen orman kadastroına göre tamamı orman sayılan yerlerdendir."
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	Hukuki durumu nedeniyle değer takdiri yapılamamıştır.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – EZİNE “OSB ARSASI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.				
Sözleşme Tarihi	26.12.2024				
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Balıklı Mahallesi, Ezine Gıda İhtisas OSB, Ezine - Çanakkale				
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m ² büyüklüğündeki "arsa"				
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tahsis				
Gayrimenkul Sahibi	Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü				
Değer Tarihi	31.12.2024				
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	56,876.04 m ²				
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-				
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa				
İmar Durumu	Sanayi Alanı, E: 1.00				
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	<table><tr><td>Tahsis Değeri (KDV Hariç*)</td><td>341,256,240.- TL</td></tr><tr><td colspan="2">* OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.</td></tr></table>	Tahsis Değeri (KDV Hariç*)	341,256,240.- TL	* OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.	
Tahsis Değeri (KDV Hariç*)	341,256,240.- TL				
* OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.					

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – EDİRNE “SANAYİ ARSASI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Ova Mevkii, Yeni Mahalle, Enez – Edirne
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,666.84 m ² büyüklüğündeki arsa
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	43,666.84 m ²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa
İmar Durumu	Sanayi Alanı, yapılanma koşulları: avan proje
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	Nihai Değer (KDV hariç) 60,200,000.- TL Nihai Değer (KDV dahil) 66,220,000.- TL

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – İSTANBUL “YALI”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Sözleşme Tarihi	26.12.2024
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Haydar Aliyev Caddesi, No: 142, Tarabya, Sarıyer, İstanbul
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m ² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yalı.
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Değer Tarihi	31.12.2023
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	328 m ²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	Müştemilat Dahil: 837 m ² Müştemilat Hariç: 782 m ²
Mevcut Kullanım	Ofis
İmar Durumu	Boğaziçi Alanı Öngörünüm Bölgesi sınırları içinde, “Koruya Katılacak Alan” kapsamında olup, 2. Grup tescilli korunması gerekli Kültür Varlığı mevcuttur.
Yasal Durum	
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	Nihai Değer (KDV hariç) 862,782,000.- TL Nihai Değer (KDV dahil) 1,035,338,400.- TL
Mevcut Durum	
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	Nihai Değer (KDV hariç) 880,213,000.- TL Nihai Değer (KDV dahil) 1,056,255,600.- TL

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇORUM “TARLA VASIFLI ARAZİLER”

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.																					
Sözleşme Tarihi	26.12.2024																					
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 14																					
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Örübağ Köyü, İskilip, Çorum																					
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü, 135 Ada 112, 107 ve 116 Parseller ile 148 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı "tarla" vasıflı araziler																					
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet																					
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.																					
Değer Tarihi	31.12.2024																					
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	<table><tr><th>Ada</th><th>Parsel</th><th>Alan, m²</th></tr><tr><td>135</td><td>112</td><td>47,412.56</td></tr><tr><td>135</td><td>107</td><td>10,285.55</td></tr><tr><td>135</td><td>116</td><td>10,354.07</td></tr><tr><td>148</td><td>3</td><td>45,790.50</td></tr><tr><td colspan="2">Toplam</td><td>113,842.68</td></tr></table>	Ada	Parsel	Alan, m²	135	112	47,412.56	135	107	10,285.55	135	116	10,354.07	148	3	45,790.50	Toplam		113,842.68			
Ada	Parsel	Alan, m²																				
135	112	47,412.56																				
135	107	10,285.55																				
135	116	10,354.07																				
148	3	45,790.50																				
Toplam		113,842.68																				
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-																					
Mevcut Kullanım	Arazi																					
İmar Durumu	Tarım Alanı																					
Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)	<table><tr><th>Ada</th><th>Parsel</th><th>Toplam Değer, TL</th></tr><tr><td>135</td><td>112</td><td>5,458,000.- TL</td></tr><tr><td>135</td><td>107</td><td>1,160,000.- TL</td></tr><tr><td>135</td><td>116</td><td>1,287,000.- TL</td></tr><tr><td>148</td><td>3</td><td>5,272,000.- TL</td></tr><tr><td colspan="2">Toplam Değer (KDV hariç)</td><td>13,177,000.- TL</td></tr><tr><td colspan="2">Toplam Değer (KDV dahil)</td><td>14,494,700.- TL</td></tr></table>	Ada	Parsel	Toplam Değer, TL	135	112	5,458,000.- TL	135	107	1,160,000.- TL	135	116	1,287,000.- TL	148	3	5,272,000.- TL	Toplam Değer (KDV hariç)		13,177,000.- TL	Toplam Değer (KDV dahil)		14,494,700.- TL
Ada	Parsel	Toplam Değer, TL																				
135	112	5,458,000.- TL																				
135	107	1,160,000.- TL																				
135	116	1,287,000.- TL																				
148	3	5,272,000.- TL																				
Toplam Değer (KDV hariç)		13,177,000.- TL																				
Toplam Değer (KDV dahil)		14,494,700.- TL																				

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ	12
2. RAPOR BİLGİLERİ	13
2.1. SERTİFİKASYON	13
2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	13
2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	14
2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	15
2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	15
2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	15
2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI	15
2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	16
2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	17
2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	17
3. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI	20
3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	21
3.1.1. HUKUKİ TANIM	21
3.1.2. FİZİKİ TANIM	21
3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	23
3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	24
3.2.2. PAZAR ANALİZİ	24
3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	26
3.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	28
3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	28
3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	31
3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	31
3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	31
3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	32
3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
4. ÇANAKKALE / KEPEZ - DEPOLAMA TESİSİ ARSASI	33
4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	33
4.1.1. HUKUKİ TANIM	33
4.1.2. FİZİKİ TANIM	33
4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	35
4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	36
4.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	36
4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	36
4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	38
4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	38
4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	38
4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	39
4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39
5. ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ	39
5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	40
5.1.1. HUKUKİ TANIM	40
5.1.2. FİZİKİ TANIM	40
5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	42
5.2.1. PAZAR ANALİZİ	42
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	42
5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	43
5.4.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	43
5.4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	43
5.4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	43
5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
6. ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSASI	44
6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	44
6.1.1. HUKUKİ TANIM	44
6.1.2. FİZİKİ TANIM	44
6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	45
6.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	47
6.2.2. PAZAR ANALİZİ	47
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	47
6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	47
6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	48



6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	48
6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	48
6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	48
6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	49
7. EDİRNE / ENEZ – SANAYİ ARSASI	50
7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	50
7.1.1. HUKUKİ TANIM	50
7.1.2. FİZİKİ TANIM	50
7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	51
7.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	53
7.2.2. PAZAR ANALİZİ	53
7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	54
7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI	55
7.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	55
7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	56
7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	58
7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	58
7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	58
7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	58
7.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59
8. İSTANBUL / TARABYA - YALI	60
8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	60
8.1.1. HUKUKİ TANIM	60
8.1.2. FİZİKİ TANIM	60
8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	62
8.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	65
8.2.2. PAZAR ANALİZİ	65
8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	67
8.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI	70
8.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	70
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	71
8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	72
8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	72
8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	73
8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	73
8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	73
9. ÇORUM / İSKİLİP - TARLA VASIFLI ARAZİLER	74
9.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	74
9.1.1. HUKUKİ TANIM	74
9.1.2. FİZİKİ TANIM	74
9.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	75
9.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	77
9.2.2. PAZAR ANALİZİ	77
9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	78
9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI	79
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	79
9.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	80
9.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	80
9.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	80
9.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	80
9.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	80
10. ÇANAKKALE ÜRETİM TESİSLERİ – DİĞER VARLIKLAR	80
11. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	81
	83



1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir. Çelen, ayrıca, BDDK'nın "Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar" listesinde yer almaktadır.

Uluslararası tanınırlığı ve imza yetkileriyle AI - Appraisal Institute üyeliğine bağlı olarak USPAP ve RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından regüle edilen kurum olarak RICS standartları ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun değerlendirme ve danışmanlık raporları üretmektedir.

Şirketin, ABD'de de aktif olan önemli vergi, hukuk ve değerlendirme grubu Andersen Global ile "işbirliği anlaşması" mevcuttur.

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5, Bebek, Beşiktaş, İstanbul adresinde yer almaktadır.

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.: Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş., Türkiye merkezli bir gıda şirkettir. 1984 yılında Niyazi Önen tarafından kurulan şirket, Türkiye'nin ilk konserve ton balığı üreticisidir. Şirket, 1994 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 1990'lardan itibaren ürün yelpazesi "Dardanel Ton" konserve ton balığı, diğer konserve yiyecekler ve hazır sandviçlere kadar genişlemiştir. Şirket, Mr. NO ve Baricci markaları ile sandviç ve atıştırmalıklar üretmektedir ve Dardenia adıyla balık-ekmek lokantası zinciri işletmektedir. Aynı zamanda 1991 yılından bu yana futbol kulübü Çanakkale Dardanelspor'un sponsorluğunu yapmaktadır. Şirket 2013 yılında, sürdürülebilir balıkçılığı desteklemek ve sürdürülebilir deniz ürünlerini sertifikalandırmak amacıyla kurulan Friend of the Sea'nin (FOS) gönüllü üyesi olmuştur.



2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgin olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgin yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan gayrimenkul ile ilgili çalışmalar, H.Pınar Korel Dinvar, Doruk Çelen, Zeynep Poyraz ve Nalan Seçkin tarafından yürütülmüştür.

Uzman H. Pınar Korel DİNVAR Şehir Plancısı, B.Sc., MBA Lisans No: 902780	
Uzman Doruk ÇELEN BArch, B.A. Econ, MSc.Red Lisans No: 405837	
Kıdemli Uzman Zeynep POYRAZ Şehir Plancısı, B.Sc. Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc. Lisans No: 402698	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Nalan SEÇKİN Endüstri Y. Mühendisi., M.Sc., MBA Lisans No: 400111	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS M. Arch., MBA Lisans No: 400104	



2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2025).
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Bu bilgilerin kullanıldığı bölümlerde, temin edilen bilgiye referans verilmiştir.
- Bu raporda, spesifik olarak ele alınan konular dışında, tapunun pazarlanabilir olduğu ve ihtiyatı haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı itifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmasının SPK ve UDES formatında yürütülmesini ve raporlanmasını istemiştir.
- **Bu çalışma "Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.**

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılması amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak ve 31.08.2019 tarihinde 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu kapsamda; Şirketimiz tarafından, konu gayrimenkuller ile ilgili en son 16.02.2024 tarih 23 numaralı rapor düzenlenmiştir.



2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerlendirme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerlendirme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerlendirme raporlarında:

- Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- Değerlendirilen gerçek hakkı belirtilir.
- Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- Müşteriye veya değerlendirilen ilişkili kullanıcılara değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibarı ile mevcut kullanımını ve değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından izin verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

Bu çalışma, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasındaki 26.12.2024 tarihli sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, Şirketimiz tarafından 06.02.2025 tarihinde tamamlanmış, 07.02.2025 tarihinde 14 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları; "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

Çalışmaya konu gayrimenkullerden organize sanayi bölgesi mülkiyetinde yer alan parseller için ise tahsis hakkı söz konusudur.



2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Aşağıda bilgisi verilen gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik "Değerleme" raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 303 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 Parsel olarak kayıtlı, toplam 51,176.39 m² (net 41,800 m²) büyüklüğündeki 7 adet arsa (arsaların "Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" imarlı olması nedeni ile, parseller üzerindeki üretim tesisi binaları değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisindeki makine ve ekipman çalışma kapsamındadır.)
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 554 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı 16,181.17 m² büyüklüğündeki arsa (arsanın "Ticaret + Konut Alanı" imarlı olması nedeni ile, parsel üzerindeki depolama tesisi binaları değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Depolama tesisindeki makine ve ekipman çalışma kapsamındadır.)
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m² büyüklüğündeki tarla
- Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m² büyüklüğündeki arsa
- Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,666.84 m² büyüklüğündeki arsa
- İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan, 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yapı
- Çorum İli, İskilip İlçesi, Örubağ Köyü, 47,412.56 m² büyüklüğündeki 135 Ada 112 Parsel, 10,285.55 m² büyüklüğündeki 135 Ada 107 Parsel, 10,354.07 m² büyüklüğündeki 135 Ada 116 Parsel, 45,790.50 m² büyüklüğündeki 148 Ada 3 Parsel olarak kayıtlı "tarla" vasıflı araziler

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Söz konusu çalışma, finansal raporlama çalışmalarında destek doküman olarak kullanılacak olup, başka amaç için kullanılamaz.



2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu varlıkların "UFRS esaslı gerçeğe uygun değer" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında "UFRS esaslı gerçeğe uygun değer" değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

UDS-Gerçeğe Uygun Değer (UFRS): UFRS 13'te gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer: Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Bazı varlıklar ve borçlar için gözlemlenebilir piyasa işlemleri veya bilgileri mevcut olabilir. Bununla birlikte diğer varlıklar ve borçlar için bu tür işlemler veya bilgiler mevcut olmayabilir. Ancak gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı her iki durumda da aynı olup, bu amaç mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesidir (diğer bir ifadeyle, varlığı elinde bulunduran veya borçlu konumda olan piyasa katılımcısının bakış açısıyla ölçüm tarihindeki çıkış fiyatıdır).

Özdeş bir varlığın veya borcun fiyatı gözlemlenebilir olmadığında, işletme gerçeğe uygun değeri, ilgili gözlemlenebilir girdilerin kullanımını azami seviyeye çıkaran ve gözlemlenebilir olmayan girdilerin kullanımını asgari seviyeye indiren başka bir değerlendirme yöntemi kullanarak ölçer. Gerçeğe uygun değer, piyasa bazlı bir ölçüm olduğu için riske ilişkin varsayımları da dahil olmak üzere piyasa katılımcılarının varlıkları ve borçları fiyatlandırırken kullanacakları varsayımlar kullanılarak ölçülür. Sonuç olarak, işletmenin varlığı elinde tutma ya da borcu ödeme veya başka bir şekilde yerine getirme niyetinin bulunması, gerçeğe uygun değer ölçümünde dikkate alınmaz.

Muhasebe ölçümünün temel konusu varlıklar ve borçlar olduğundan gerçeğe uygun değer tanımı varlıklara ve borçlara odaklanır. Ayrıca, bu UFRS gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen işletmenin kendi özkaynağına dayalı finansal araçlarına da uygulanır.

Konu gayrimenkuller için tespit edilen UFRS esaslı gerçeğe uygun değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılabilirliğine anlamına gelmez.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 07.02.2025, değer tarihi 31.12.2024'tür. Hesaplamalar TL ve ABD\$ bazında yapılmıştır. ABD\$ bazında yapılan hesaplamalarda, 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (ABD\$/TRY = 35.2233 - Bülten No: 2024/247).

2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre: değerlendirme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklara karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir.

Pazar yaklaşımı yöntemleri aşağıdaki gibidir:

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi: Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.



Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve
- çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi: Bu yöntemde gösterge niteliğindeki değer belirlenebilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri olan borsada işlem gören nitelikteki emsallerine ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Borsadaki kılavuz emsaller yönteminin temel adımları:

- ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan değerlendirme ölçütlerinin/karşılaştırılabilir kanıtların tespit edilmesi,
- borsadaki ilgili kılavuz emsallerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- borsadaki emsaller ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- borsadaki emsaller ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması, ve
- çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin ağırlıklandırılması şeklindedir.

Gelir yaklaşımı; gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) yönteminin varyasyonları olup, yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Yöntemi: INA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, INA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.



İNA yönteminin temel adımları:

- değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet yaklaşımı; bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi; gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile ilişkili olan maliyettir. İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. Söz konusu düzeltmeler sonrası yöntem amortize edilmiş ikame maliyeti olarak da adlandırılmaktadır.

İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi; gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin aşağıdaki gibi durumlarda kullanılması uygundur:

- modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması, veya
- değerlendirme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısının üretilmesinden sağlanabilmesi.

3. Toplama yöntemi; varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerlerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.



Amortisman düzeltmeleri genelde aşağıdaki yıpranma türleri için dikkate alınmakta olup, söz konusu yıpranma türleri düzeltme işlemleri sırasında ilave alt kategorilere bölünebilir:

- **Fiziksel yıpranma:** Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- **İşlevsel yıpranma:** Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- **Dissal veya ekonomik yıpranma:** Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Amortismanda/yıpranmada varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünü dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- **Fiziksel ömür,** varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce, rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.
- **Ekonomik ömür,** varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir. Ekonomik ömür, varlığın maruz kaldığı işlevsel veya ekonomik yıpranmanın derecesinden etkilenmektedir.

2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Uzmanlar konu çalışma ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmıştır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmıştır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

Bölge ve Mahalle Analizi: Konu gayrimenkullerin konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TÜİK verilerinden de yararlanılmıştır.

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: Uzmanlar tarafından 17.01.2025, 22.01.2025 ve 03.02.2025 tarihlerinde gerçekleştirilen saha çalışmalarında; konu gayrimenkullerin fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır.

Gayrimenkullerin tanımında; işveren tarafından temin edilen tapu senedi örneği, tapu kaydı örneği, yasal dokümanlar ve imar planı bilgileri kullanılmıştır. İlgili Belediyeler ile imar durumu hakkında görüşülmüştür.

Konu gayrimenkullerin, doğru parsel üzerinde bulunup bulunmadığının kontrolleri TKGM parsel sorgulama ile yapılmıştır.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkullerin etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da, konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgelerde ilgili pazarlara ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.



3. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

3.1.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 1: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	2	Soğuk depo paketleme entegre tesisleri	13,632.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	3	Arsa	894.30
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	4	Ford-Anadol servis istasyonu	3,245.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	5	İçerisinde deprasyon havuzları sosyal ve antma tesisi bulunan konserve fabrikası	16,783.29
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	6	Arsa	1,875.90
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	7	Tarla	1,798.66
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	8	Kargir ahır ve tarla	12,947.24
Toplam						51,176.39

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkullerin mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihleri 12.05.2020 olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkullerin, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 2: Tapu Kayıt Bilgileri

Ada / Parsel	Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılmaz. Sınırı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
303/2-5-7	İrtifak	H: Bu parsel lehine 2397 parsel aleyhine 1083 m ² lik kısımdan enerji nakil hattı geçirilmesi için irtifak hakkı (Şablon: Geçit Hakkı)	20.02.1984 / 565
303/8	Beyan	Bu gayrimenkulün üzerindeki kargir ev satış sureti ile alıcı Mehmet Abdülbaki oğlu Niyazi Önen adına geçmiştir. 09.09.1992 yev: 3587 (satış bedeli 50,000,000.00 TL)	09.09.1992 / 3587
303 / 2-3-4-5-7	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 650,000,000 TL tutarında 1. Derece ipotek	12.07.2024 / 15027
303 / 2-3-4-5-7	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 170,000,000 € tutarında 2. Derece ipotek	18.07.2024 / 15426
303 / 6-8	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 170,000,000 € tutarında 1. Derece ipotek	25.07.2024 / 16059
303 / 6-8	İpotek	Denizbank A.Ş. lehine 650,000,000 TL tutarında 2. Derece ipotek	31.07.2024 / 16618



3.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

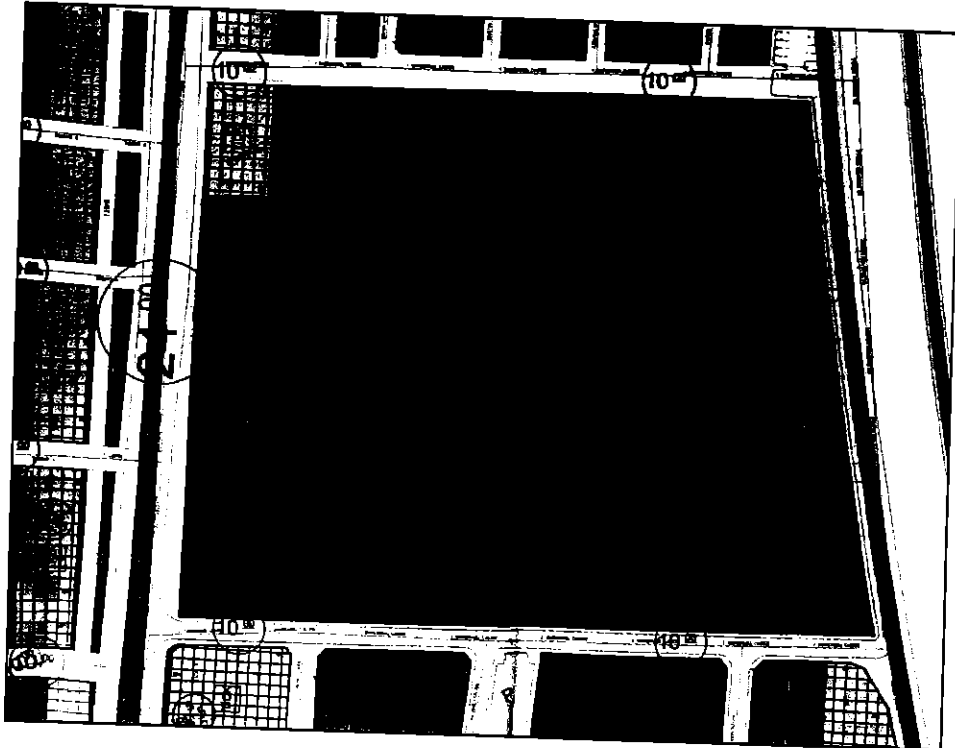
Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan üretim tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller, idari açıdan Çanakkale Kepez Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

Kepez Belediyesi ile yapılan görüşmede temin edilen onaylı imar planı örneğine göre; konu parseller, 06.04.2015 tarihinde onaylanan, "Çanakkale İli, Kepez Belediyesi, Pafta 30L-IVa/30L-IVb/30L-IVd, parsel 4291, 2328, 3030, 2123, 4292, 2617, 3032, 3031 1/5000 Nazım İmar Planı Tadilatı" (karar no: 2015/61) ve "1/1000 Uygulama İmar Planı Tadilatı" (karar no:2015/62) sınırları içerisinde yer almakta olup, "Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak fonksiyonlandırılmıştır. Net parsel alanı 41,800 m² olup, yapılaşma hakları net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Yapılaşma hakları, Emsal: 1.80 ve yapı yüksekliği 18.50 metre (6 kat) olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Atatürk Caddesi cephesinde belirlenen alanda yapı yüksekliğinin 15.50 metre (5 kat) olarak korunmasına karar verilmiştir.

Plan kapsamında, yapı alanının %70'i oranında "Konut", %20'si oranında "Ticaret" ve %10'u oranında "Sosyal-Kültürel Tesis Alanı" şeklinde fonksiyonel dağılım yapıldığı öğrenilmiştir. Yapılaşma koşulları arasında ayrıca; otopark ihtiyacının parsel planlama alanı içerisinde çözümleneceği, imar planları üzerinde belirtilen çekme mesafelerine (yaklaşma mesafeleri) uyulacağı belirtilmiştir.



İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

3.1.2. FİZİKİ TANIM

3.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parseller; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere erişim, Çanakkale – İzmir Asfaltı (D550) ve Atatürk Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir.



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge kentsel yerleşim alanıdır. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, mahalli konut ve ticaret dokusu, yeni konut siteleri ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi yer almaktadır.

3.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün toplam brüt arsa alanı 51,176.39 m²'dir. İmar uygulaması ile yol ve park alanına yapılacak terkler sonrasında net parsel alanı 41,800 m² olacaktır.

Konu gayrimenkulün net parseli düzgün çokgen forma sahiptir ve denize doğru hafif eğimlidir. Şekil, büyüklük ve eğim açısından proje geliştirmeye uygundur.

Konu gayrimenkulün görünürlüğü ana akslar üzerinde kalmasından dolayı yüksektir.

3.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

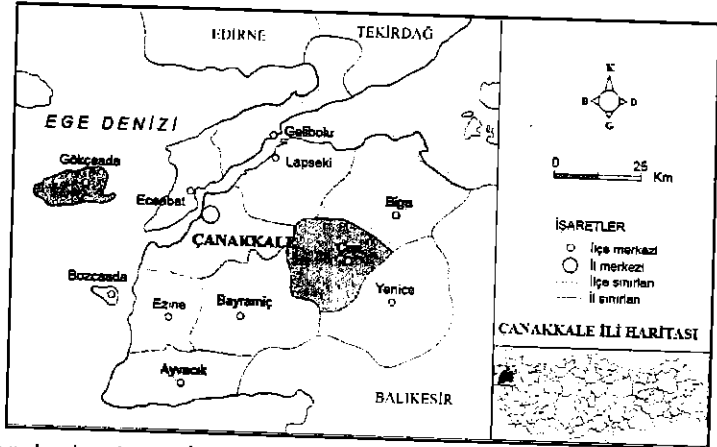
Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.

3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

3.2.1.1. ÇANAKKALE

Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi ve Ege Bölgesi sınırları içinde yer alan Çanakkale İli; Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında kurulmuştur. Çanakkale'nin doğusunda ve güneydoğusunda Balıkesir, batısında Ege Denizi kuzeybatısında Edirne, kuzeyinde Tekirdağ ve Marmara Denizi bulunmaktadır. İl sınırlarına; Ege Denizi'nde Türkiye'nin en büyük adası olan Gökçeada, Bozcaada ve Tavşan Adaları da girmektedir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km, yüzölçümü 9,737 km²'dir. Çanakkale ili sınırları içerisinde, toplam 12 ilçe bulunmaktadır.



Çanakkale İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 557,276 kişidir. Kentin nüfusu 2022 yılı nüfusuna göre %2 oranında artmıştır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.54'tür.

Tablo 3: Yıllar İtibariyle Çanakkale Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Çanakkale Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	417,121	%0.82
1990	432,263	%0.77
2000	449,418	%0.69
2010	490,397	%0.67
2015	513,341	%0.65
2020	541,548	%0.65
2021	557,276	%0.66
2022	559,383	%0.66
2023	570,499	%0.67

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Çanakkale İli nüfusunun %62'sini oluşturan 351,949 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %50'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 4: Çanakkale Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)	SES Grubu	Oran (%)
0-14 yaş	86,675	15.2%	A+ SES Grubu	%5
15-29 yaş	115,410	20.2%	A SES Grubu	%23
30-44 yaş	118,035	20.7%	B SES Grubu	%22
45-59 yaş	118,504	20.8%	C SES Grubu	%25
60+ yaş	131,875	23.1%	D SES Grubu	%25
Toplam	570,499	%100	Toplam	%100

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Kaynak: Endeksa

Çanakkale İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitilmiş kişi sayısı nüfusun %20'sini oluşturmaktadır.

İl ekonomisi tarım, sanayi ve turizme dayalıdır. Mevcut sanayi kuruluşlarında üretilen, dondurulmuş ve kurutulmuş gıda, su ürünleri, süt ürünleri, un, yem, çimento, maden cevheri, seramik ve karo fayans, zeytinyağı gibi ürünler kent ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Çanakkale'de Merkez, Ezine ve Biga'da olmak üzere 3 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.

TÜİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Çanakkale'de toplam GSYH 102,518,415,128 TL, kişi başı GSYH ise 183,616 TL'dir (11,079 ABD\$).

MERKEZ İLÇE

Çanakkale İli, Merkez İlçesi'nin yüzölçümü ise 928 km²'dir. İlçede km²'ye 219 kişi düşmektedir. Merkez İlçesi'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 203,523 kişidir. İlçe merkezi Çanakkale Boğazı'nın en dar kısmının doğu kıyısında kurulmuştur. Ekonomisi tarım ve sanayiye dayalıdır. İldeki sanayi sektörünün çoğu merkez ilçededir. Konserve fabrikası, petrokimya fabrikası, yağ ve sabun fabrikaları, deri işleme atölyeleri ve orman ürünlerini işleyen işletmeler başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

KEPEZ BELDESİ

Kepez Beldesi, Çanakkale merkeze bağlı yerleşim yeridir. Çanakkale'ye 4 km uzaklıkta, İzmir yolu üzerinde, denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alan üzerinde kurulmuştur. Belde nüfusu, 2023 yılı Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 36,264 kişidir. Belde, 618 hektarlık bir yüzölçümüne sahiptir.

Çanakkale – İzmir yolu üzerinde yer alan belde; Çanakkale merkezine alternatif bir alt merkez olarak gelişmektedir. İkinci konut stokunun yüksek olduğu belde; sahildeki diğer ikinci konut alanları olan Dardanos ve Güzelyalı beldeleri ile hemen yakınındaki Kalabaklı Köyü için de bir lojistik merkez özelliğindedir.

Çanakkale Limanı, Kolin Oteli, 18 Mart Üniversitesi Uygulama Hastanesi ve Üniversitenin tıp fakültesi bu yerleşim yeri sınırlarındadır. Dardanel tesisleri ve Kepez Un fabrikası beldedeki önemli sanayi kuruluşları arasındadır. Ford, Hyundai, Toyota, Renault, Opel ve Fiat gibi otomobil markalarının Çanakkale satış ve servisleri Kepez'de yer almaktadır.



3.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

3.2.2.1. ARSA PAZARI

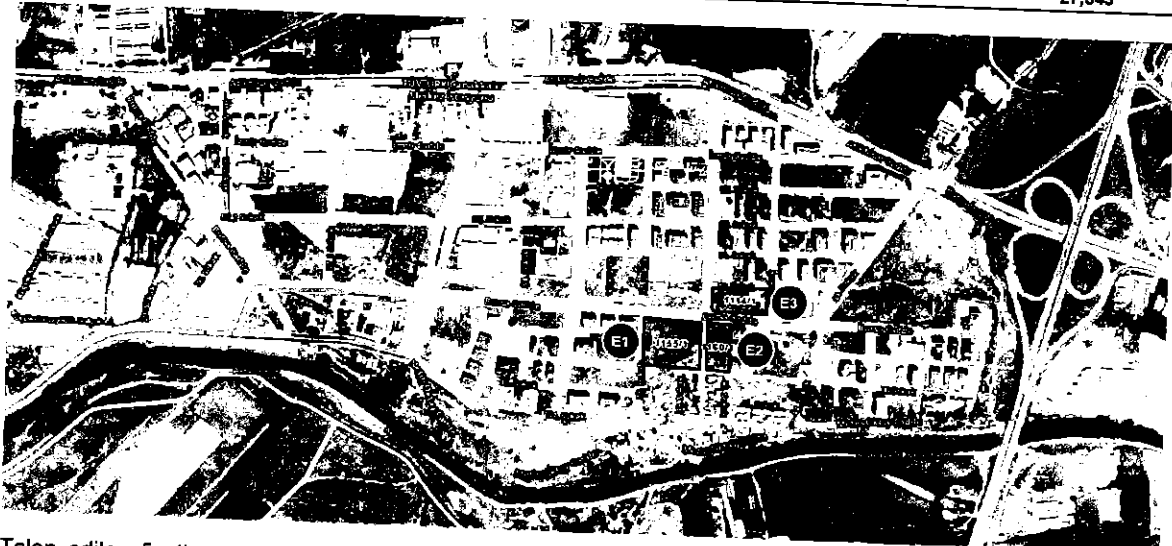
Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri için araştırma yapılmıştır. Konu gayrimenkul; konumu, büyüklüğü, imar durumu ve yapılanma koşulları açısından Çanakkale'de yer alan ender gayrimenkullerdendir.

Çanakkale merkez ilçesinde, konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisine ulaşılamamıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, mahalli doku içerisindeki 200-300 m² büyüklüğe sahip orta yoğunluklu konut parselleri için 30,000-40,000 TL/m², sahile yakın villa geliştirilebilir düşük yoğunluklu konut parselleri için ise 35,000-60,000 TL/m² aralığında fiyat talep edilmektedir. Söz konusu parseller konu gayrimenkule emsal niteliği taşımamaktadır.



Çanakkale Havalimanı kuzeyinde yer alan ve yeni gelişim gösteren Arslanca (İsmetpaşa) bölgesinde, 4,300 – 10,500 m² aralığında büyüklüğe ve E:2.40 - 8 kat yapılanma koşullarına sahip, aynı yola cepheli 3 adet konut arsası için talep edilen fiyatların 27,500 - 46,400 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1199796957	sahibinden.com 1210429583	sahibinden.com 1225604090
İletişim	Rigel Gayrimenkul Ramil Halilgil 0 (539) 430 21 14	Rigel Gayrimenkul Ramil Halilgil 0 (539) 430 21 14	Atahan Group REsin Yavaş 0 (541) 788 20 90
Mahalle / Ada / Parsel	Arslanca / 1155 / 1	Arslanca / 1160 / 1	Arslanca / 1114 / 1
İmar Durumu	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat	Konut Alanı E: 2.40, h: 8 kat
Arsa Alanı, net m ²	10,467	4,317	5,446
İstenen Satış Fiyatı, TL	400,000,000	200,000,000	150,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	38,215	46,328	27,543



Talep edilen fiyatlar arasındaki tutarsızlık ve geliştirilebilir proje ölçeği, bölge donatı imkanları ve altyapısının gelişmemiş olması gibi unsurlar nedeni ile konu gayrimenkulün özelliklerine göre yüksek oranda ayarlama gerektirmesi göz önüne alınarak bu emsallerin pazar yaklaşımında kullanılamayacağı kanaatine varılmıştır.

Pazar araştırmamızda; konu gayrimenkule emsal niteliğinde olmayan, satışa konu "konut" ve "konut+ticaret" imarlı parseller için istenen fiyatların, bir senelik süreçte %60 seviyesinde arttığı tespit edilmiştir.



3.2.2.2. KONUT PAZARI

1992 yılında Üniversitenin kurulması ile Çanakkale kent merkezinin yerleşim ve konut özelliklerinde önemli bir değişim süreci de başlamıştır. Gerek Üniversite çalışanlarının gerekse kent nüfusunun beşte birini meydana getiren öğrencilerin etkisiyle değişen ve artan talepler, kentin konut özelliklerini (konfor, büyüklük, yazlık konutlar vb), mekansal özelliklerini (yeni yerleşim alanlarının, yurtların ve sosyal ünitelerin açılması ve dağılışı) büyük ölçüde etkilemiştir. Kent, Üniversite ile ilişkili bir büyüme içindedir. Geliştirilmekte olan yeni projelerin genellikle Üniversite öğrencilerine hitap eden süit / apart daire konseptinde pazara çıktığı gözlemlenmiştir. Kentte konuta olan talebin artmasına karşılık konut sunumunun yetersiz kalması, konut fiyatlarını ve konut kiralarnı artıran bir sürece de neden olmuştur.

Kentteki mevcut arsa ve konut politikası ile oluşan piyasa koşullarında kent merkezinde proje geliştirmeye yetecek yeterli arsa arzı olmaması nedeniyle kentsel gelişim özellikle Kepez mevkiine yönelmiştir. Son yıllarda imar düzenlemelerinin de tamamlanmasıyla Kepez bölgesinde çok çeşitli ölçeklerde konut projeleri geliştirilmiş olup, geliştirmeye hazır arsa stoğu da yüksektir. Özellikle Radar Tepesi civarı, Kepez-Çınarlı Köyü, Dardanos-Güzelyalı alanları bu büyümeden en çok pay alan bölgeler haline gelmiştir. Son birkaç yıl içerisinde pazara girmiş projelerin büyük çoğunluğu Çanakkale-İzmir Karayolunun doğu bölgesinde yer almaktadır.

Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi muhtemel konut projesine emsal olabilecek nitelikteki projeler araştırılmıştır. Aşağıda listelenen emsal projeler, geliştirilmekte olan, yakın zamanda inşa edilmiş veya oturma devam ettiği sitelerden seçilmiştir. Ara kat, 2+1-3+1, 85-200 m² brüt alana sahip daireler için talep edilen birim satış fiyatları aşağıdaki gibidir:

- Kale Center : 2,000 - 2,300 ABD\$/m² (2. el)
- Park Olive : 1,700 - 2,400 ABD\$/m² (2. el)
- Aktur Quartz : 1,600 - 2,100 ABD\$/m² (projeden)
- İlyada Park : 2,000 - 2,200 ABD\$/m² (geliştiriciden)
- Zer Modern : 1,750 - 1,900 ABD\$/m² (geliştiriciden)

Ana arterler üzerinde yer alan konut projelerinin zemin katında yer alan 230-375 m² aralığındaki perakende üniteleri için talep edilen fiyatların ise 2,100-3,200 ABD\$/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Fiyatlarda pazarlık payı bulunmaktadır.



3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır.

3.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilmiş, bu programların geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için birim değer belirlenmiştir.

Hipotetik alan kullanım programının belirlenmesi, geliştirme maliyetlerinin hesabı ve nakit akış analizi olmak üzere 3 aşamadan oluşan finansal analizin detayları aşağıda açıklanmaktadır.

Hipotetik Alan Kullanım Programı: Bu bölümde konu gayrimenkul için hipotetik alan kullanım programı geliştirilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, imar durumu çerçevesinde belirlenmiştir. Çalışmada kullanımlar belirlenirken kullanımın karışık kullanım geliştirmesi içerisindeki rolü, programa olan ekonomik katkısı ve kullanımların bir arada olmasından kaynaklanacak sinerji ve uyum dikkate alınmıştır.

Tablo 5: İskan Edilebilir İnşaat Alanı Hesabı

Arsa Alanı, net m ²	41,800.00
Emsal	1.80
Emsale Konu İnşaat Alanı, m ²	75,240.00
Brüt Çarpan	1.33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m ²	100,069.20

Tablo 6: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m ²	İskan Edilebilir Alan, m ²	Birim Ünite Alanı, m ²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m ²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ²
Konut	70%	29,260	70,048	145	483	483	-	483	12,077	70,048
Ticaret	20%	8,360	20,014	-	-	667	267	400	10,007	17,012
Sosyal Tesis	10%	4,180	10,007	-	-	125	125	-	-	10,007
Toplam		41,800	100,069			1,275	392	883	22,084	97,067

Geliştirme Maliyeti: Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- **bina maliyeti** → kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- **bina dışı maliyetler** → altyapı & zemin işleri, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma & güvenlik sistemleri, FF&E (ortak alan, vb.)
- **diğer maliyetler** → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- **geliştirme primi**

**Tablo 7: Geliştirme Maliyeti (ABD\$)**

	Konut	Ticaret	Sosyal Tesis	Toplam
Toplam Bina Maliyeti	45,881,728	14,109,757	5,603,875	65,595,361
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,035,244	345,784	197,892	1,578,920
Toplam Diğer Maliyetler	5,505,807	1,791,939	711,692	8,009,439
Geliştirme Primi	2,345,849	722,777	290,088	3,358,714
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)	54,768,628	16,970,257	6,803,548	78,542,433
1. yıl	16,430,588	6,788,103	2,721,419	25,940,111
2. yıl	19,648,245	10,436,708	4,184,182	34,269,136
3. yıl	20,139,451	-	-	20,139,451
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (enf.)	56,218,285	17,224,811	6,905,601	80,348,698

Nakit Akışı Analizi: Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki geliştirmelere ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir, yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu gayrimenkuller üzerinde planlanan geliştirmelerin maliyetleri de düşülmektedir.

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Birim arsaya düşen net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere ABD\$ bazında yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.

Konut

- Toplam 483 adet ünitenin satış dönemi 5 yıl kabul edilmiştir. Satışlar, 3 yıl süreceği öngörülen inşaatla birlikte eş zamanlı olarak başlayacaktır.
- 5 yıllık satış hızı kabulü ile bugün itibariyle ortalama satış fiyatı 1,860 ABD\$/brüt m² olarak belirlenmiştir. Bu fiyat projenin pazara ilk çıktığı zaman duyurulacak olan ortalama fiyattır.
- Satış ve pazarlama giderleri; satış ofisinin işletme giderlerini, tapu giderlerini ve komisyonları içerir.
- Girişimci karı %5 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %13.7 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 8: Konut Nakit Akış Projeksiyonu

Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	(ABD\$) 5. yıl
GELİRLER					
Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	1,860	2,009	2,129	2,236	2,325
Yıllık Satış Oranı	%10.0	%20.0	%25.0	%25.0	%20.0
Yıllık Satılan Ünite Adedi	48	97	121	121	97
Toplam Gelirler	13,029,010	28,142,661	37,289,026	39,153,477	32,575,693
Pazarlama & Satış Gideri	390,870	844,280	1,118,671	1,174,604	977,271
NET GELİR	12,638,140	27,298,381	36,170,355	37,978,873	31,598,422
Girişimci Karı	631,907	1,364,919	1,808,518	1,898,944	1,579,921
Geliştirme Maliyeti	16,430,588	19,648,245	20,139,451	0	0
NET NAKİT AKIŞI	-4,424,356	6,285,217	14,222,386	36,079,929	30,018,501



Ticaret & Sosyal Tesis

- Kiralanabilir brüt alan büyüklüğü sokak çarşısı için 17,012 m², sosyal tesis için 10,007 m² olarak öngörülmüştür.
- Kullanımların kiraya verileceği kabulü ile 2 yıllık inşaat dönemi dâhil 7 yıllık nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır.
- Ortalama doluluk oranı ilk işletme yılı için %81, stabilize yıl için %96 olarak kabul edilmiştir.
- Ortalama kira ilk işletme yılı için 16.7 ABD\$/m²/ay, stabilize yıl için 18.4 ABD\$/m²/ay olarak kabul edilmiştir.
- Kira gelirleri 4. işletme yılı olarak kabul edilen stabilize yıla kadar yıllık %3 oranında, stabilize yıldan sonra ise enflasyon oranında artırılmıştır.
- Sabit giderler kalemleri içerisinde "bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu" yer almaktadır. Bina sigortası ve emlak vergisi oranları bina maliyetlerinden hesaplanırken, yenileme fonu brüt gelirin %2'si olarak ayrılmıştır.
- Girişimci karı %3 olarak öngörülmüştür.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7.8, indirgeme oranı %15.3 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 9: Ticaret & Sosyal Tesis Nakit Akış Analizi

Projeksiyon Dönemi		1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl
İşletme Dönemi				1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
GELİRLER								
Kira Gelirleri								
Mağazalar & Mahalli Dükkanlar	9,356 m ²			1,632,295	1,905,432	2,101,131	2,259,294	2,327,072
Süpermarket & Büyük Mağaza	3,402 m ²			373,724	421,165	457,123	470,836	484,961
Restoran & Café	2,552 m ²			703,041	794,779	864,102	918,131	945,675
Fast Food	1,701 m ²			562,785	637,635	686,617	722,590	744,267
Sosyal Tesis	10,007 m ²			1,086,257	1,225,401	1,330,759	1,370,682	1,411,802
Kiosk & ATM	18 adet			95,369	106,616	114,750	120,734	124,356
Billboard	10 adet			65,906	73,473	78,968	83,031	85,522
Bina Yönetim Ücreti				718,899	816,373	886,311	925,711	948,854
Kira Komisyonu (-)				451,938	76,202	65,433	59,453	61,237
Efektif Brüt Gelir				4,786,338	5,904,672	6,454,328	6,811,556	7,011,274
İŞLETME GİDERLERİ								
İşletme Giderleri				790,788	857,191	886,311	907,197	901,411
İşletici Payı				239,317	295,234	322,716	340,578	350,564
Bina Sigortası				19,319	19,802	20,297	20,805	21,325
Emlak Vergisi				68,998	70,723	72,491	74,303	76,161
Yenileme Fonu				95,727	118,093	129,087	136,231	140,225
Toplam İşletme Giderleri				1,214,149	1,361,043	1,430,902	1,479,114	1,489,686
NET İŞLETME GELİRİ		0	0	3,572,188	4,543,629	5,023,426	5,332,442	5,521,588
Dönem Sonu Değeri								61,347,027
NET GELİR		0	0	3,572,188	4,543,629	5,023,426	5,332,442	66,868,615
Girişimci Karı		0	0	107,166	136,309	150,703	159,973	165,648
Geliştirme Maliyeti	9,509,522	14,620,890						
NET NAKİT AKIŞI		-9,509,522	-14,620,890	3,465,023	4,407,320	4,872,723	5,172,469	66,702,967



Tablo 10: Konsolide Nakit Akış Analizi

	TOPLAM	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl
Net Gelirler	231,024,472	12,638,140	27,298,381	39,742,544	42,522,502	36,621,848	5,332,442	66,868,615
Konut	145,684,172	12,638,140	27,298,381	36,170,355	37,978,873	31,598,422	-	-
Ticaret & Sosyal Tesis	85,340,301	0	0	3,572,188	4,543,629	5,023,426	5,332,442	66,868,615
Geliştirme Maliyeti	80,348,698	25,940,111	34,269,136	20,139,451				
Konut	56,218,285	16,430,588	19,648,245	20,139,451				
Ticaret & Sosyal Tesis	24,130,412	9,509,522	14,620,890					
Girişimci Karı	8,004,007	631,907	1,364,919	1,915,683	2,035,253	1,730,624	159,973	165,648
Konut	7,284,209	631,907	1,364,919	1,808,518	1,898,944	1,579,921	-	-
Ticaret & Sosyal Tesis	719,798	0	0	107,166	136,309	150,703	159,973	165,648
Nakit Akışı		-13,933,878	-8,335,673	17,687,409	40,487,250	34,891,224	5,172,469	66,702,967
İndirgeme Oranı	14.2%							
Net Bugünkü Değer, ABD\$	72,827,784							
Net Bugünkü Değer, TL	2,565,234,886							

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 2,565,234,886.- TL olarak tespit edilmiştir.

3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir.

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 İtibarıyla)

Geliştirme Yaklaşımı	2,565,234,886.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	2,565,200,000.- TL

3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkullerin Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkullerin yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya aynı hak tesis edilmesi yasaktır. Ek olarak, gayrimenkuller üzerinde ipotek kayıtları mevcuttur. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkullerin alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir.

Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.



3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değer in temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, pazar koşullarına göre belirlenecek yatırım açısından doğru bir zamanda mevcut imar planı ile uyumlu olarak konut ve ticaret amaçlı geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin,

KDV Hariç
2,565,200,000.- TL

KDV Dahil*
2,821,720,000.- TL

olduğu yönündedir.

* Çalışmamızda konu gayrimenkullerin tevhit edileceği varsayımı ile net parsel büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu bağlamda, tapu niteliğinin de "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Dönüşüme konu fabrika arsası üzerinde geliştirilebilecek proje, konumu nedeniyle Çanakkale için önemli bir "landmark" proje olma imkanı taşımaktadır. Buna karşın; geliştirilecek projedeki konut sayısının yüksek olması, pazarda talebin düşük olması, yabancıya satışın olmaması gibi faktörler, projenin gelişimini yıllara sari hale getirecektir. İzmir Karayolu'ndan arsaya giriş imkanı olması da ticari faaliyet açısından avantaj olup, gelişime yaklaşımı sonuçlarına olumlu yansımaktadır. Geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabul ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



4. ÇANAKKALE / KEPEZ - DEPOLAMA TESİSİ ARSASI

4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

4.1.1. HUKUKİ TANIM

4.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer almaktadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 11: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Kepez	554	1	Arsa	16,181.17

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 01.10.2021 olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

Tablo 12: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 1,000,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	25.01.2023 / 2217
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 15,000,000 Euro tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	25.07.2023 / 18101

4.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.1.1.3. YASAL İZİNLER

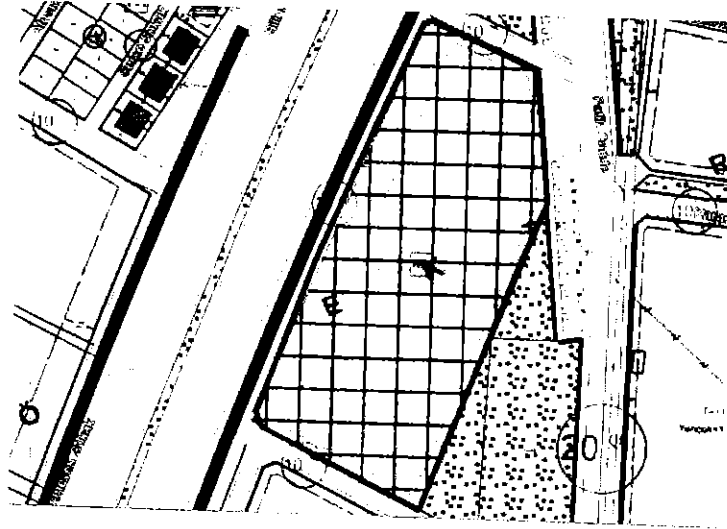
Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan depolama tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

4.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul, idari açıdan Çanakkale Kepez Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

Kepez Belediyesi ile yapılan görüşmede; konu parselin 03.01.2018 tarihli "Kepez Revizyon İmar Planı" sınırları içerisinde yer aldığı ve "Ticaret ve Konut Alanı" olarak fonksiyonlandırıldığı bilgisi edinilmiştir. Yapılaşma hakları, Emsal: 1.00 ve yapı yüksekliği 18.50 metre (6 kat) olarak belirlenmiştir. Çekme mesafesi, ön cepheden 15 m, diğer cephelerden 5 m'dir.



İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

Plan notlarına göre;

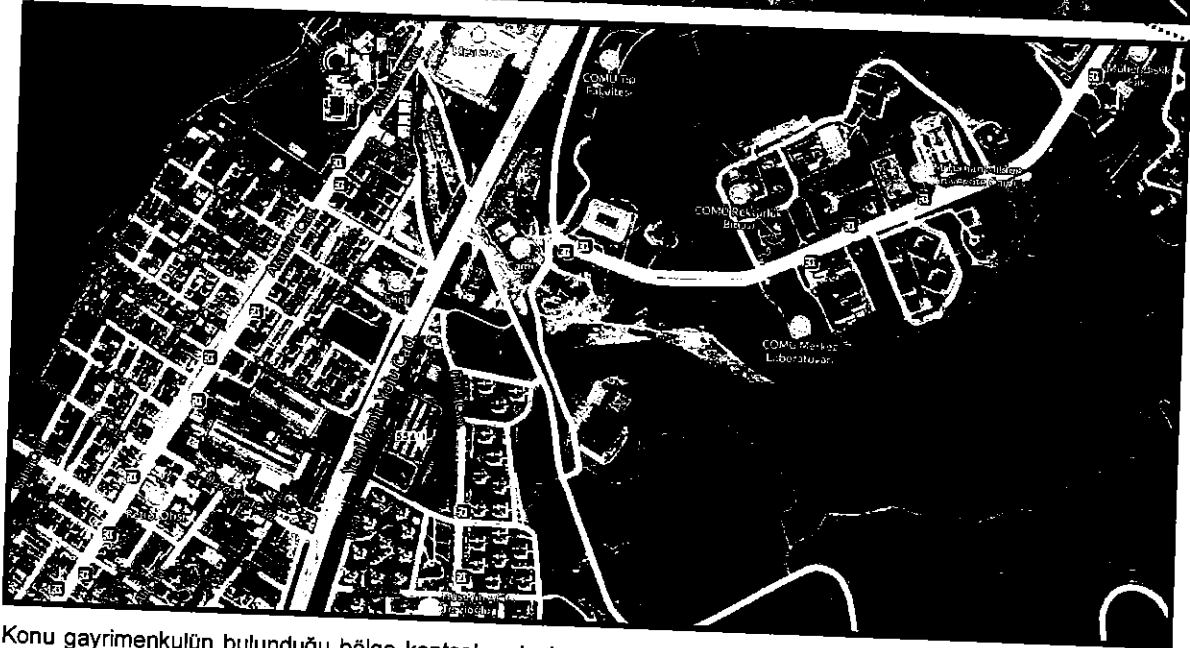
Ticaret-konut, turizm-ticaret, turizm-ticaret+konut gibi karma kullanımlı alanlarda üst katların tamamı isteğe bağlı olarak konut kullanımına ayrılabilir.

Binalarda; açık çıkımlar, zemin kat terasları, hava bacaları, ışıklıklar ve merdivenler (ana merdiven, yangın merdiveni) ve kat holleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir.

4.1.2. FİZİKİ TANIM

4.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parsel; Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, Çanakkale – İzmir Asfaltı (D550) üzerinden sağlanmaktadır.



Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge kentsel yerleşim alanıdır. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, mahalli konut ve ticaret dokusu, yeni konut siteleri ve Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi yer almaktadır.

4.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün toplam net arsa alanı 16,181.17 m²'dir. Düzgün dörtgen formundaki parsel; şekil, büyüklük ve eğim açısından proje geliştirmeye uygundur.

Konu gayrimenkulün görünürlüğü ana akslar üzerinde bulunmasından dolayı yüksektir.



4.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Konu gayrimenkul üzerinde depolama tesisi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.

4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

Konu parsel, Kepez - Üretim Tesisi Arsaları ile karşılıklı konumlandığından, 3.2. başlığı altında verilen bölgesel veri ve pazar koşulları bu parsel için de geçerlidir.

4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır.

4.3.1. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilmiş, bu programların geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için birim değer belirlenmiştir.

Hipotetik alan kullanım programının belirlenmesi, geliştirme maliyetlerinin hesabı ve nakit akış analizi olmak üzere 3 aşamadan oluşan finansal analizin detayları aşağıda açıklanmaktadır.

Hipotetik Alan Kullanım Programı: Bu bölümde konu gayrimenkul için hipotetik alan kullanım programı geliştirilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, imar durumu çerçevesinde belirlenmiştir. Çalışmada kullanımlar belirlenirken kullanımın karşık kullanım geliştirmesi içerisindeki rolü, programa olan ekonomik katkısı ve kullanımların bir arada olmasından kaynaklanacak sinerji ve uyum dikkate alınmıştır.

Tablo 13: İskan Edilebilir İnşaat Alanı Hesabı

Arsa Alanı, net m ²	16,181.17
Emsal	1.00
Emsale Konu İnşaat Alanı, m ²	16,181.17
Brüt Çarpan	1.33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m ²	21,520.96

Tablo 14: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m ²	İskan Edilebilir Alan, m ²	Birim Ünite Alanı, m ²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m ²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ²
Konut	80%	12,945	17,217	145	119	119	-	119	2,968	17,217
Ticaret	20%	3,236	4,304	-	-	143	72	71	1,793	4,304
Toplam		16,181	21,521			262	72	190	4,762	21,521



Geliştirme Maliyeti: Geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet keşifleri, müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal pazar koşulları göz önüne alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki beklenmeyen giderler, sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- **bina maliyeti** → kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- **bina dışı maliyetler** → altyapı & zemin işleri, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma & güvenlik sistemleri, FF&E (ortak alan, vb.)
- **diğer maliyetler** → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- **geliştirme primi**

Tablo 15: Geliştirme Maliyeti (ABD\$)

	Konut	Ticaret	Toplam
BİNA MALİYETİ			
Toplam Bina Maliyeti	11,636,158	3,003,967	14,640,125
Toplam Bina Dışı Maliyetler	648,739	155,935	804,674
Toplam Diğer Maliyetler	2,187,598	570,754	2,758,351
Geliştirme Primi	614,245	157,995	772,240
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)	15,086,740	3,888,650	18,975,390
1. yıl	6,034,696	1,555,460	7,590,156
2. yıl	9,278,345	2,391,520	11,669,865
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (enf.)	15,313,041	3,946,980	19,260,021

Nakit Akışı Analizi: Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki geliştirmelere ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu gayrimenkuller üzerinde planlanan geliştirmelerin maliyetleri de düşülmektedir.

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikle tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Birim arsaya düşen net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere ABD\$ bazında yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Toplam 119 adet konut ve 4,304 m² dükkanın satış dönemi 3 yıl kabul edilmiştir. Satışlar, 2 yıl süreceği öngörülen inşaatla birlikte eş zamanlı olarak başlayacaktır.
- 3 yıllık satış hızı kabulü ile bugün itibarıyla ortalama satış fiyatı konutlar için 1,875 ABD\$/brüt m², dükkanlar için 2,250 ABD\$/brüt m² olarak belirlenmiştir. Bu fiyat projenin pazara ilk çıktığı zaman duyurulacak olan ortalama fiyattır.
- Satış ve pazarlama giderleri; satış ofisinin işletme giderlerini, tapu giderlerini ve komisyonları içerir.
- Girişimci karı %5 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %13.8 olarak kabul edilmiştir.



Tablo 16: Konut & Ticaret Nakit Akış Analizi

Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	(ABD\$)
Satış Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl
GELİRLER			
Konut Gelirleri			
Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	1,875	2,025	2,147
Yıllık Satış Oranı	%25	%45	%30
Yıllık Satılan Ünite Adedi	30	53	36
Toplam Konut Satış Geliri, ABD\$	8,070,359	15,688,777	11,086,736
Dükkan Gelirleri			
Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	2,250	2,430	2,576
Yıllık Satış Oranı	%0	%60	%40
Toplam Dükkan Satış Geliri, ABD\$	0	6,275,511	4,434,694
Toplam Gelirler	8,070,359	21,964,288	15,521,430
Pazarlama & Satış Gideri	242,111	658,929	465,643
NET GELİR	7,828,248	21,305,359	15,055,787
Girişimci Karı	391,412	1,065,268	752,789
Geliştirme Maliyeti	7,590,156	11,669,865	
NET NAKİT AKIŞI	-153,321	8,570,226	14,302,998
Net Bugünkü Değer, ABD\$	18,422,045		
Net Bugünkü Değer, TL	648,885,200		

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 648,885,200.- TL olarak tespit edilmiştir.

4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisi bulunmaması ve Pazar Analizi bölümünde açıklanan diğer gerekçeler nedeniyle, pazar yaklaşımından faydalanılamamıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Geliştirme Yaklaşımı	648,885,200.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	648,885,000.- TL

4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkulün Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkulün yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya ayni hak tesis edilmesi yasaktır. Ek olarak, gayrimenkuller üzerinde ipotek kaydı mevcuttur. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir.

Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri belirlenmiştir. Belirlenen değer; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılamaz.



4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değer temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, pazar koşullarına göre belirlenecek yatırım açısından doğru bir zamanda mevcut imar planı ile uyumlu olarak konut ve ticaret amaçlı geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının UFRS esaslı gerçeğe uygun değerinin,

KDV Hariç
648,890,000.- TL

KDV Dahil
713,779,000.- TL

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Dönüşüme konu arsa üzerinde geliştirilebilecek proje, konumu nedeniyle Çanakkale için önemli bir geliştirme projesi olma potansiyeli taşımaktadır. İzmir Karayolu'ndan arsaya giriş imkanı olması da ticari faaliyet açısından avantaj olup, geliştirme yaklaşımı sonuçlarına olumlu yansımaktadır. Geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz.

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



5. ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ

5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

5.1.1. HUKUKİ TANIM

5.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı arazidir. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 17: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144	121	Tarla	13,916.69

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 06.09.2019 olup, edinme sebebi 22/A Md. gereğince yenilemenin tescilli olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 16.01.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konu ile ilgili değerlendirmeler, "Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durum Hakkında Görüş" bölümünde aktarılmıştır.

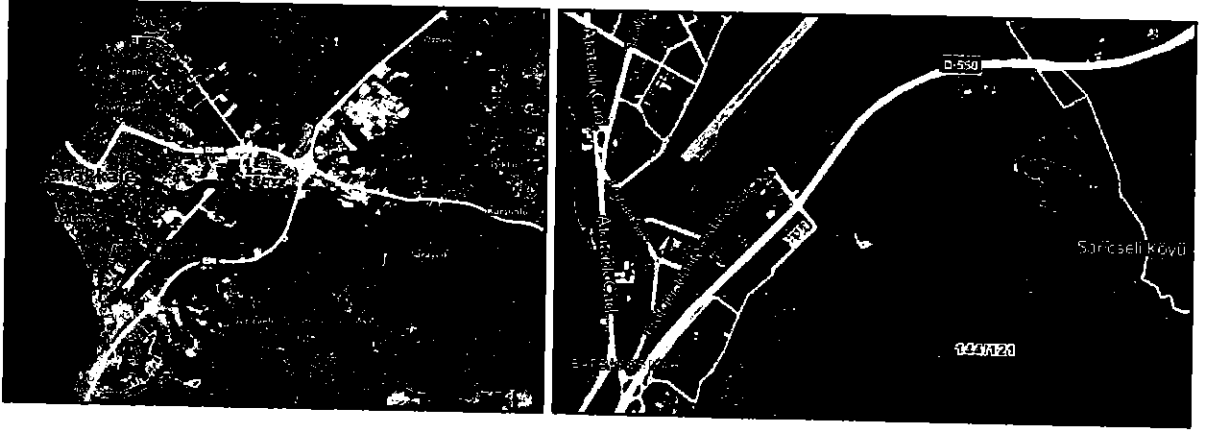
Tablo 18: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	"Kesinleşen orman kadastroına göre tamamı orman sayılan yerlerdendir." (Şablon: 6831 S.Y. Taşınmazın Tamamının Ormanda Kaldığının Belirtilmesi)	02.03.2021 / 4493
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içersinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'nün 25.11.2016 tarih 2625799 sayılı yazısı gereği tamamı orman sınırın içinde kalmaktadır.	29.11.2016 / 20834
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılmaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtilmesi)	16.04.2007 / 3255

5.1.2. FİZİKİ TANIM

5.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Konu gayrimenkul, Çanakkale Merkez İlçe'ye bağlı Sarıcaeli Köyü mevkiinde yer almaktadır.



5.1.2.2. ARSA TANIMI

114 Ada 121 Parsel, 13,916.69 m² yüzölçümlüdür. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel, oldukça eğimli bir topografyaya sahip olup, şehir ve deniz manzarası bulunmaktadır. Parselde çam ağaçları mevcuttur.

Konu parsel, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi ile Sarıcaeli Köyü arasında yer alan ormanlık arazi kıyısında konumlanmıştır. Kadastral yolu bulunmayan parselde orman içi yollar ile ulaşım mümkündür.



5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

5.2.1. PAZAR ANALİZİ

5.2.1.1. ARAZİ PAZARI

Sarıcaeli, kent merkezinin ve Çanakkale-Izmir Karayolu'nun güneydoğusunda yer almaktadır. Orman alanı ve kıyısını kapsayan bölgede, tarımsal amaçlı kullanılan tarlaların yanı sıra, düşük yoğunluklu konut yerleşimleri de mevcuttur. Konu gayrimenkulün bulunduğu sırtlar boğaz ve şehir manzarasına sahiptir.

Bölgede orman alanı olarak belirlenmemiş arazilerde kısmen imar beklentisi bulunmaktadır. Özellikle üniversitenin gelişimi bu beklentiyi tetiklemektedir. Bazı parsellerde, kadastral yolu olmak koşulu ile düşük yoğunluklu müstakil konut geliştirmelerine izin verilmektedir. Yakın çevrede ikinci konut ve daimi konut olarak kullanılan villa siteleri mevcuttur.

Bölgedeki araziler için istenen birim fiyatlar daha çok konuma bağlı olarak değişim göstermektedir. Tarla vasıflı araziler için istenen birim fiyatlar 3,100-5,200 TL/m² seviyesindedir. Merkeze yakınlık, imar beklentisi, manzara, kadastral yol veya fiili yolun bulunması, arazi büyüklüğü ve topoğrafyası birim fiyatlara etki eden önemli bileşenlerdir.



5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün hukuki durumu ve mülkiyet hakları ile ilgili kısıtlılık dolayısıyla değer konusunda kanaat belirtilmemiş olup, değerlendirme yaklaşımları uygulanmamıştır.

5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

5.4.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, parselin tamamının orman alanı olarak belirlenerek orman kadastroına alındığı anlaşılmıştır (02.03.2021 tarihli beyan). Çanakale Orman Müdürlüğü Hukuk Departmanı ve İşveren avukatı ile yapılan görüşmeler sonucunda edinilen bilgiler aşağıda özetlenmiştir:

- Tapu kayıtlarında "orman şerhi" bulunması tasarruf hakkını kısıtlamaktadır. Konu gayrimenkulün satışı mümkün değildir.
- Konu gayrimenkulün "Maliye Hazinesi" adına orman vasfı ile tescili için "Tapu İptal ve Tescil Davası" açılacaktır. Değer tarihi itibarı ile henüz açılmayan bu davanın ne zaman açılacağı da belirsizdir. Orman Müdürlüğü'nden dava dosyasının hazırlanmakta olduğu öğrenilmiştir.
- "Tapu İptal ve Tescil Davası" sonucunda, konu gayrimenkulün mülkiyetinin bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına kaydedilmesi söz konusudur. Bu durumda, Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.'nin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesine istinaden tazminat davası açma hakkı bulunmaktadır (T.M.K. 1007. madde: "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.").
- Tazminat davasının Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. lehine sonuçlanması durumunda ödenecek tazminat tutarı, Mahkeme tarafından atanacak Bilirkişi'nin dava tarihinde hazırlayacağı rapor ile belirlenecektir.

5.4.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Konu gayrimenkulün tamamının "orman" olarak belirlenmesi ve orman kadastroına alınması değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktördür.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

5.4.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerini temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanım, kesinleşen "orman" statüsü ile ilgili yasal süreçlerin tamamlanarak parselin Devlet Ormanı sınırlarına dahil edilmesidir.

5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Bu çalışmada, 31.12.2024 tarihi itibarıyla geçerli olan hukuki belirsizlikler ve mülkiyet hakları ile ilgili kısıtlılık dolayısıyla değer konusunda kanaat belirtmenin makul olmadığı yönünde takdir yapılmıştır.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



6. ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSASI

6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel özellikleri hakkında bilgi verilmektedir.

6.1.1. HUKUKİ TANIM

6.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 14 Parsel olarak kayıtlı, 56,876.04 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 19: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Çanakkale	Ezine	Balıklı	Çayaltı	16b23d	119	14	Arsa	56,876.04

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi" adına kayıtlıdır.

Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri organize sanayi bölgesi mülkiyetinde olması nedeniyle temin edilememiştir.

6.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasında "Tahsis Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, tahsis hakkı devam etmektedir.

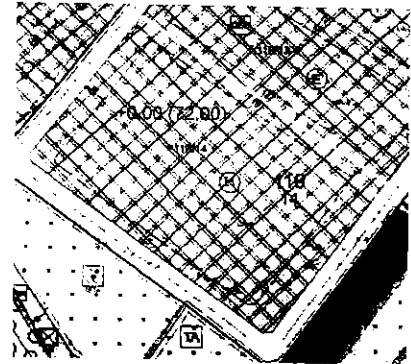
6.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller için halihazırda alınmış herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

6.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller, idari açıdan Ezine Organize Sanayi Bölgesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır. 12.01.2023 tarihinde Ezine OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, konu gayrimenkul, 11.08.2022 onaylı Ezine Organize Sanayi Bölgesi Uygulama Planı'na tabidir. Konu parsel Emsal: 1.00, hmaks: serbest yapılanma koşullu sanayi alanı olarak fonksiyonlandırılmıştır.





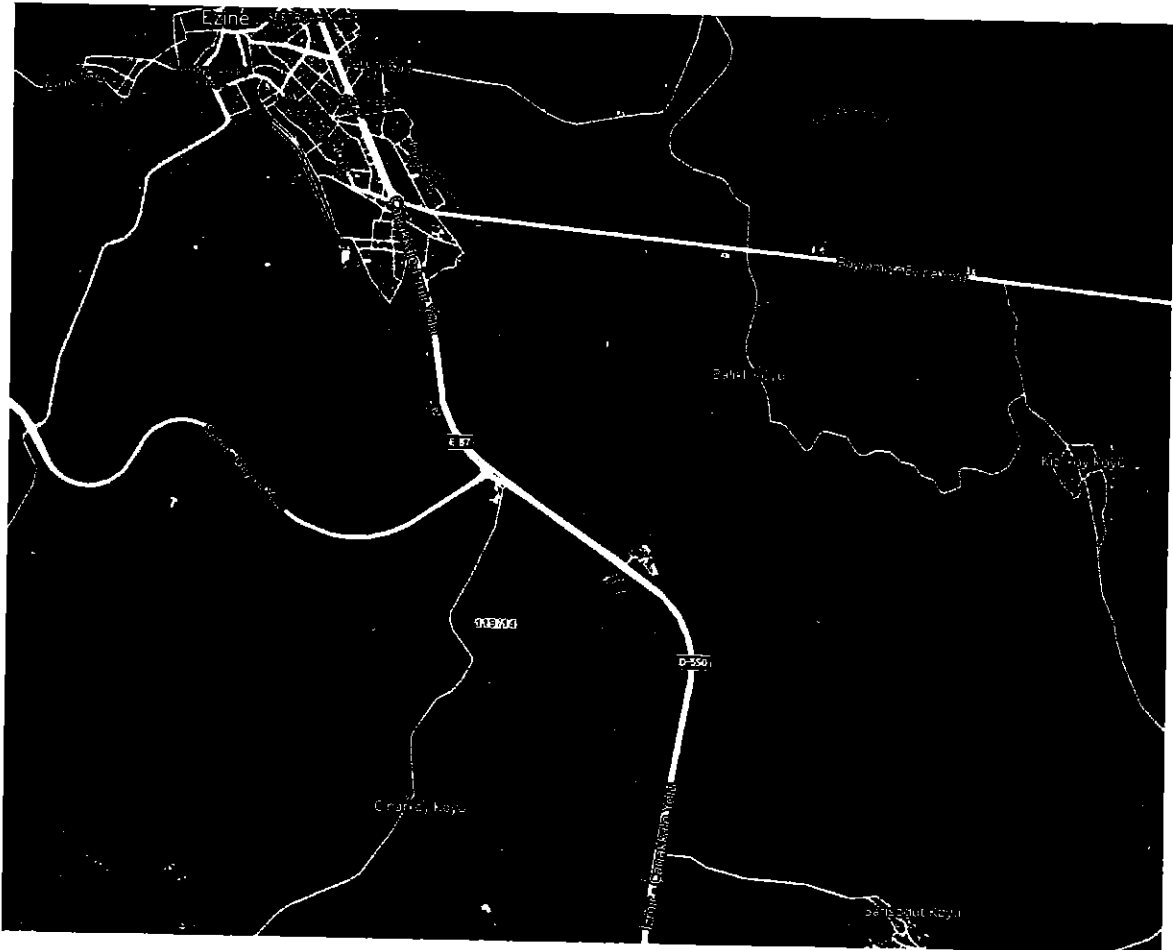
6.1.2. FİZİKİ TANIM

6.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Konu gayrimenkul, Ezine Gıda İhtisas OSB içerisinde yer almaktadır. Ezine OSB'ye karayolu ile erişim; Çanakkale - Ayvacık Yolu üzerinde yer alan Ezine - Geyikli Yolu Kavşağı'ndan sağlanmaktadır. Konu gayrimenkulün konumlu olduğu Ezine Gıda İhtisas OSB'nin altyapı inşaat işleri devam etmektedir. Ezine ilçe merkezine yaklaşık 7 km mesafede yer alan OSB'nin yakın çevresinde önemli başka bir geliştirme bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde de Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü ve Ezine Meslek Yüksekokulu mevcuttur. Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkullerin bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 20: Konu Gayrimenkullerin Bazı Önemli Merkezilere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Ezine İlçe Merkezi	7 km
Çanakkale İl Merkezi	45 km
İstanbul – İzmir Otoyolu	154 km



6.1.2.2. ARSA TANIMI

Değerlemeye konu parselin yüz ölçümü 56,876.04 m²'dir. Saha tespitlerinde düz bir topoğrafyaya sahip olduğu görülen parsel dikdörtgen forma sahiptir. Konu gayrimenkul üzerinde hafriyat çalışmaları yapılmaktadır.



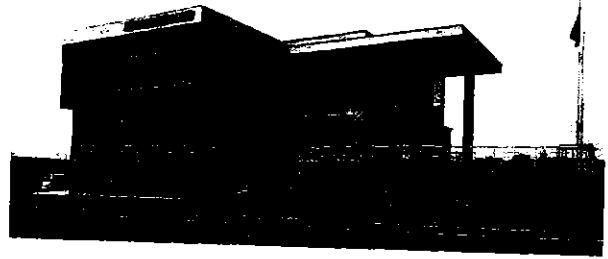
6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

6.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

6.2.1.1. EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi; Çanakkale - İzmir Karayolu üzerinde, Ezine'ye 2 km mesafede Çınarköy ve Balıklı Köyü sınırları dahilinde yer almaktadır. 1,360,000 m² alan üzerine kurulu Bölge; Çanakkale Valiliği öncülüğünde, Çanakkale İl Özel İdaresi, Ezine Belediyesi ve Çanakkale Ticaret ve Sanayi Odası Başkanlığı'nın katılımıyla 2016 yılında Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 326 Sicil numarası ile kurulmuştur.

Ezine Gıda İhtisas OSB'de muhtelif büyüklükte 91 adet sanayi parseli bulunmaktadır. İç ve dış pazarlara, limanlara ve havalimanına yakınlık yönünden stratejik bir noktada bulunan Ezine Gıda İhtisas OSB, İstanbul ve İzmir'e 316 km, Çanakkale Havaalanı'na 45 km, tüm dünya pazarlarına ürün sevkiyatı yapacak Çanakkale Limanı'na 50 km uzaklıktadır.



6.2.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

6.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkuller için halihazırda tam mülkiyet hakkı kazanılmamıştır. Bu nedenle, Dardanel Öntaş Gıda Sanayi A.Ş. tarafından satışı mümkün değildir. Tüm yasal gerekliliklerin yerine getirilmesi ve inşa edilecek tesiste faaliyete başlanması durumunda tam mülkiyete hak kazanılacaktır.

OSB sınırları içerisinde geçerli olan tahsis uygulaması nedeni ile, tam mülkiyete konu arsa satış pazarı yoktur. Çanakkale Ezine ve Merkez ilçe genelinde de halihazırda satılık durumda olan sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır.

6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis statüsünde olması nedeniyle tahsis değeri belirtilmiş olup, değerlendirme yaklaşımları kullanılmamıştır.

OSB ARSA TAHSİS BEDELİ

Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2025 tarihli resmi yazısına göre; Dardanel Öntaş Gıda Sanayi A.Ş. adına tahsis işlemi gerçekleştirilen parselin 11.05.2023 tarih ve 37 nolu Müteşebbis Kurul Kararı'na istinaden birim fiyatı 6,000 TL/m²'dir. İlgili evrak rapor ekinde sunulmuştur.



6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetindeki konu gayrimenkullerin, Dardanel Öntaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından güncel tahsis değeri UFRS esaslı gerçeğe uygun değer olarak kabul edilmiştir.

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Tahsis Değeri (KDV Hariç)	341,256,240.-TL
---------------------------	-----------------

6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkullerin mülkiyet hakkı Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı olup, tahsis hakkı sahibi Dardanel Öntaş Gıda Sanayi A.Ş. tarafından satışı ya da tahsis hakkı devri gerekli izinler alınarak inşa edilecek tesisin faaliyete başlaması ile mülkiyet kazanma koşuluyla mümkün olabilecektir.

6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir. Bu nedenle, raporda konu ile ilgili görüşe yer verilmemiştir.

6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, değerini temeli teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, sanayi tesisi olarak geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.



6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2024 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis değerinin,

KDV Hariç*
341,256,240.- TL

olduğu yönündedir.

** OSB tahsis bedellerinin KDV'den muaf olduğu kabulü ile KDV eklenmemiştir.*

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Ezine Gıda İhtisas OSB, yerleşim yerine yakınlığı ve sevkiyat kolaylığı açısından iyi bir konumda bulunmaktadır. Çanakkale Köprüsü gibi yeni ulaşım bağlantılarının tamamlanması ile talepte artış olduğu değerlendirilmektedir. Ancak, konu gayrimenkul mevcut tahsis statüsü nedeni ile Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından ticari fayda sağlamamaktadır, satışı veya tahsis hakkı devri mevcut durumda mümkün değildir. Tam mülkiyet hakkına geçiş, tesisin tamamlanıp faaliyete başlaması ile sağlanabilecek olup, bu durumda koşullu olarak (OSB oluruyla) devri mümkün olabilecektir. Bu bağlamda; güncel tahsis bedelleri dikkate alınarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, finansal raporlama çalışmalarına konu edilebileceği kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*



7. EDİRNE / ENEZ – SANAYİ ARSASI

7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

7.1.1. HUKUKİ TANIM

Çalışmaya konu gayrimenkul, Edirne ili, Enez ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 43,666.84 m² yüz ölçümüne sahip 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı, "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 21: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m ²
Edirne	Enez	Yenimahalle	Ova	G16-D-03-A-4-D G16-D-03-D-1-A	114	26	Arsa	43,666.84

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, tapu tarihi 24.08.2021 olup, edinme sebebi 3402 S.Y.'nin 22/A Maddesi gereğince yenilemenin tescili olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün 16.01.2025 tarihli tapu kayıt bilgileri, İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Tapu kayıt belgesinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.1.1.1. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.1.1.2. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan gayrimenkulün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Arazi niteliğindeki konu gayrimenkul hakkında herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

7.1.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul idari açıdan Enez ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Enez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, konu gayrimenkul 04.07.1996 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Enez İlave Uygulama İmar Planı'na tabidir. "Sanayi Alanı" olarak fonksiyonlandırılan konu gayrimenkulün yapılaşma koşulları avan proje ile belirlenecektir. Konu parselle ilişkin uygulama esasları avan projeye göre değerlendirilecek ancak kat yüksekliği ve kat adedi 03.07.2017 tarih, 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir. Cepheli olduğu yolun genişliği baz alınarak konu parsel üzerinde geliştirilecek yapı ya da yapıların 3 kat olabileceği anlaşılmaktadır.

