7.1.2. FİZİKİ TANIM

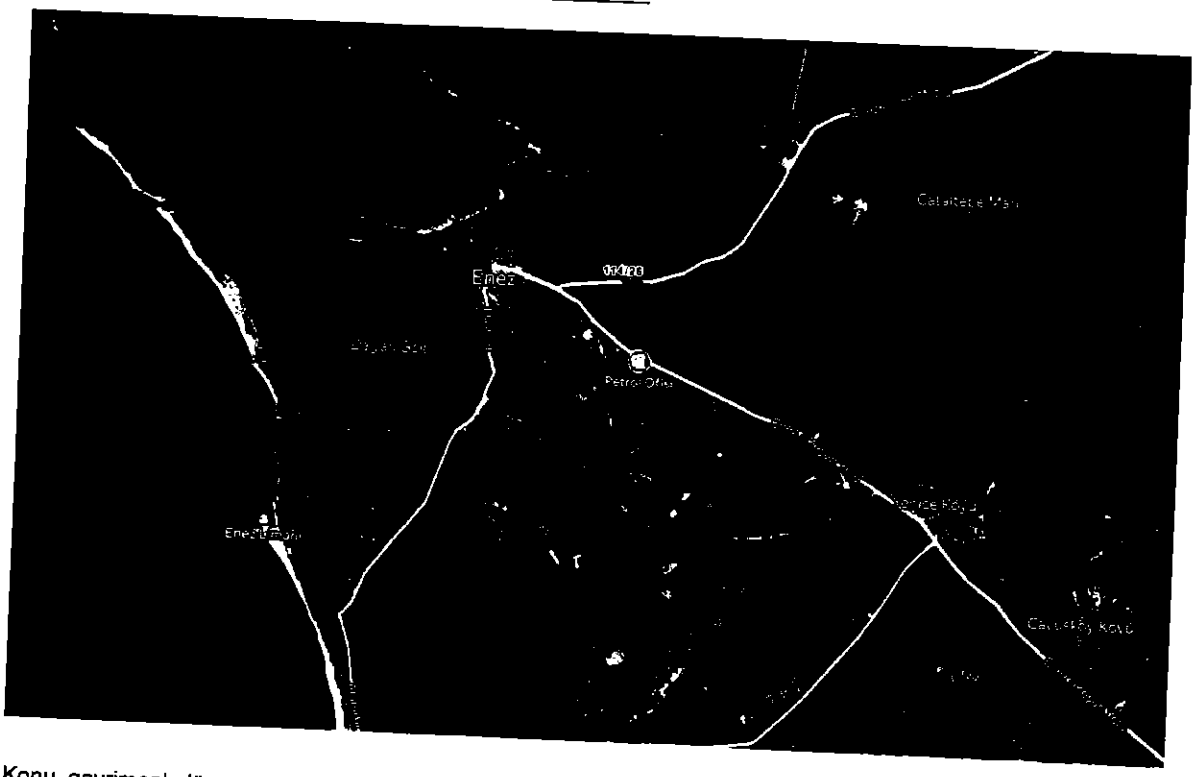
7.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkul; Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim Enez-İpsala Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca Edirne-Keşan Yolu da konu gayrimenkule erişim amaçlı olarak kullanılabilmektedir.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 22: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Enez İlçe Merkezi	1 km
TEM	40 km



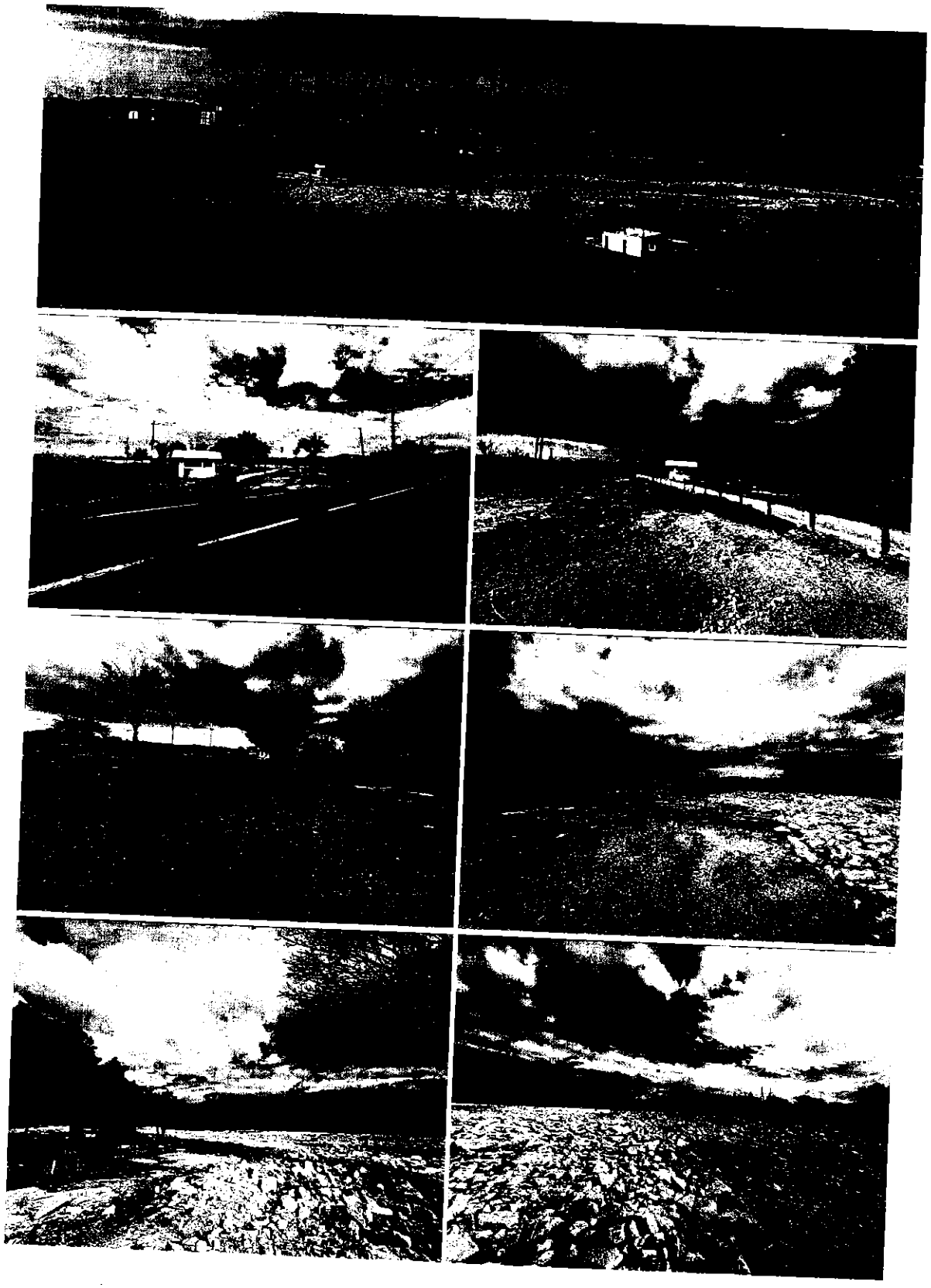
Konu gayrimenkulün yer aldığı bölgede sanayi tipi yapılaşma ve sanayi imarlı arsa stoku oldukça kısıtlıdır. Bölgede genellikle tarım amaçlı araziler ve 3 kat, 0.20 yapı oturumu, yapılaşma koşullarına sahip konut lejantlı parseller bulunmaktadır. Bölgedeki yapı stokunun büyük bir çoğunluğu ise 2-3 katlı konut fonksiyonlu yapılardan oluşmaktadır.

7.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün bulunduğu parselin arsa alanı 43,666.84 m²'dir. Parselin ana yola bakan güney cephesi yaklaşık 193 metre'dir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parselde eğim bulunmamakta olup, düz olarak nitelendirilebilir. Parsel fiziki özellikler bakımından yapı yapılabilir niteliktedir. Parselin Enez-İpsala yolu üzerinden görülebilirliği yüksektir.

İşveren tarafından verilen bilgiye göre; konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan sanayi tesisi 20,000 m² kapalı alana sahip olacak şekilde projelendirilmektedir.

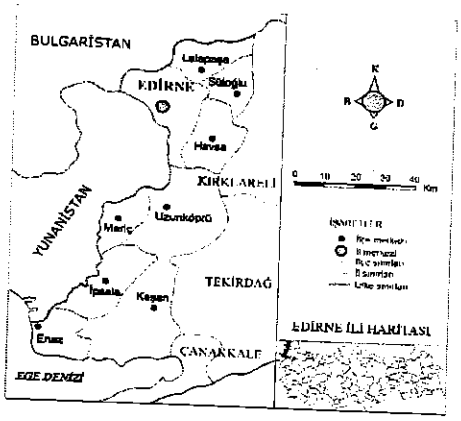
Aşağıda konu gayrimenkule ilişkin fotoğraflar yer almaktadır:



7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

7.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

7.2.1.1. EDİRNE



Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan Edirne İli'nin doğusunda Kırklareli, Tekirdağ, güneydoğusunda Çanakkale, güneyinde Ege Deniz, batısında Yunanistan, kuzeyinde Bulgaristan yer almaktadır. İlin yüzölçümü 6,276 km²'dir. Edirne İli sınırları içerisinde, toplam 9 ilçe bulunmaktadır.

Edirne İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre, 419,913 kişidir. Edirne ili nüfusu bir önceki yıla göre %1.3 seviyesinde artmıştır. Türkiye nüfusunun yaklaşık ‰ 5'lik kısmı Edirne ilinde yaşamaktadır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.62'dir.

Tablo 23: Yıllar İtibariyle Edirne Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Edirne Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	389,638	%0.77
1990	404,599	%0.72
2000	392,134	%0.61
2010	390,428	%0.53
2015	402,537	%0.51
2020	407,763	%0.50
2021	412,115	%0.49
2022	414,714	%0.49
2023	419,913	%0.49

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Edirne İli nüfusunun %62'sini oluşturan 259,787 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %49'u A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 24: Edirne Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	60,472	14.4%
15-29 yaş	87,585	20.9%
30-44 yaş	85,322	20.3%
45-59 yaş	86,880	20.7%
60+ yaş	99,654	23.7%
Toplam	**419,913**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%5
A SES Grubu	%22
B SES Grubu	%22
C SES Grubu	%26
D SES Grubu	%25
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

Edirne İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %17'sini oluşturmaktadır.

İlde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi ağırlıkta iken, son yıllarda imalat, gıda, sıhhi tesisat malzemeleri, dokuma ve deri sanayisi ivme kazanmıştır. TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Edirne'de toplam GSYH 61,082,888,248 TL, kişi başı GSYH ise 147,752 TL'dir (8,915 ABD$).

ENEZ

Enez İlçesi, Edirne İli içerisindeki 9 ilçe içerisinde nüfus büyüklüğü bakımından 7. konumdadır. Edirne ilinin güney kısmında yer alan Ege Denizi'ne kıyısı olan ilçe aynı zamanda Trakya bölgesinin turizm noktalarından da biri konumundadır.

Tablo 25: Yıllar Bazında Enez İlçe Nüfusu ve Edirne İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Edirne Nüfusu	389,638	404,599	392,134	390,428	402,537	407,763	412,115	414,714	419,913
Enez Nüfusu	12,806	12,700	11,929	10,497	10,580	10,667	10,549	10,488	10,625
Enez Nüfus Payı	%3.3	%3.1	%3.0	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.5	%2.5

Enez ilçesini yurtiçine bağlayan iki ana karayolu bulunmaktadır. Bu karayolları Enez – İpsala Yolu ve Enez – Keşan Yolu'dur. Enez ilçesi, Keşan ilçe merkezine yaklaşık 61 km, Tekirdağ il merkezine yaklaşık 143 km, Edirne il merkezine yaklaşık 171 km ve İstanbul'a yaklaşık 280 km mesafede yer almaktadır.

7.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

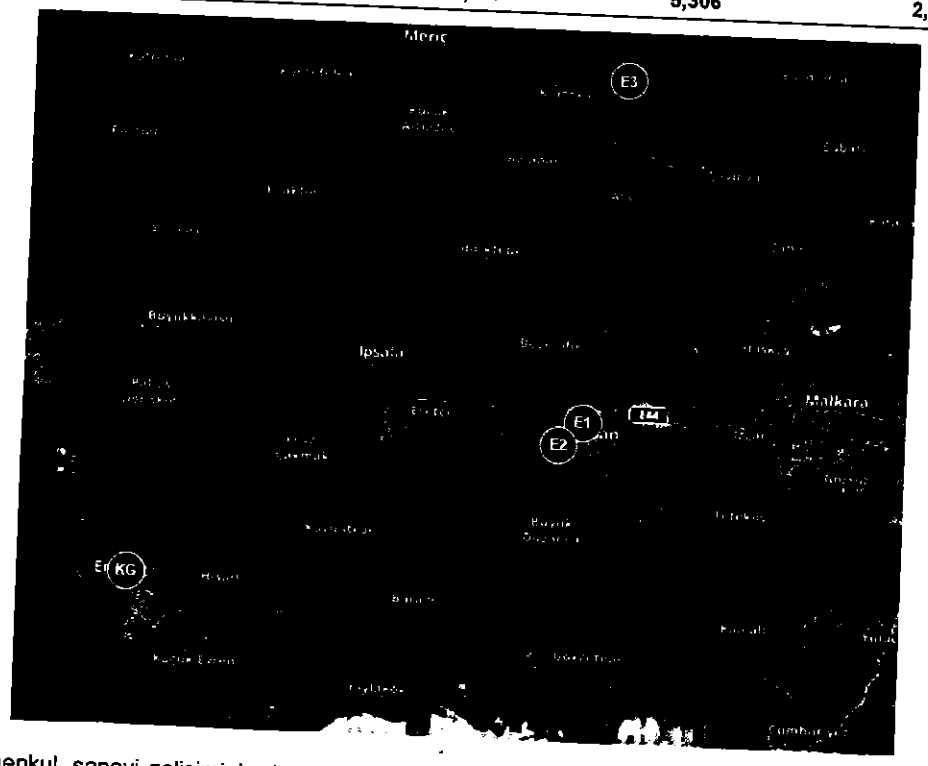
7.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkulün içinde bulunduğu Enez İlçesi, genel itibarıyla 1/1000 Enez İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan konut arsaları ile tarım arazilerinin yoğunlaştığı bir bölgedir. Bölgede sanayi imarlı parsel sayısı oldukça kısıtlı olup, pazarda sanayi arsası alım-satımına ilişkin güncel işlem bulunmamaktadır.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkule yakın konumda sanayi imarlı arsa emsali bulunamadığından araştırma sınırı genişletilmiştir. Konu gayrimenkule emsal niteliğinde değerlendirilebilecek nitelikteki gayrimenkuller hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tablo 26: Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1213511578	sahibinden.com 1223831471	hepsiemlak.com 150815-1
İletişim	Ayhan Bey 0532 622 7568	Kemal Bey 0554 491 1250	Ginza Gayrimenkul 0522 759 5163
Mahalle / Ada / Parsel	Keşan / 1602-2	Keşan / 1603-6	Uzunköprü / 0-6013
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları	Depolama Alanı E: 0.60	Depolama Alanı E: 0.60	Depolama Alanı E: 0.60
Arsa Alanı, m²	1,245	1,225	5,133
İstenen Satış Fiyatı, TL	8,500,000	6,500,000	15,250,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL$/m²	**6,827**	**5,306**	**2,971**



Konu gayrimenkul, sanayi gelişiminin de mevcut olmadığı bir bölgede yer almaktadır. Trakya genelinde yapılan araştırmada; sanayi tesisleri için talep edilen birim kiraların, konum, faaliyet koluna göre yapı niteliği, bina yaşı ve fiziki durumu gibi kriterlere bağlı olarak değişmek üzere 2.2 – 4.2 ABD$/brüt m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek amacıyla; boş arsa değerinin tespiti için pazar yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Arsa emsalleri, konu gayrimenkule göre konumu/kentsel dokuya yakınlığı, ulaşılabilirliği, imar durumu, arsa büyüklüğü gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 27: Pazar Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m²	43,667	1,245	1,225	5,133
İstenen Satış Fiyatı, TL		8,500,000	6,500,000	15,250,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		6,827	5,306	2,971
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**5,462**	**4,510**	**2,525**
Konum - Kentsel Dokuya Yakınlık	Enez	Keşan	Keşan	Uzunköprü
Konum - Kentsel Dokuya Yakınlık Ayarlaması		*-%25*	*-%25*	*-%15*
Ulaşılabilirlik		Keşan	Keşan	Uzunköprü
Ulaşılabilirlik Ayarlaması		*-%20*	*-%15*	*-%5*
Arsa Alanı	43,667	1,245	1,225	5,133
Arsa Alanı için Ayarlama		*-%15*	*-%15*	*-%10*
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları	Sanayi Alanı Avan Proje (E: ~0.45)	Depolama Alanı, E: 0.60	Depolama Alanı, E: 0.60	Depolama Alanı, E: 0.60
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları için Ayarlama		*-%15*	*-%15*	*-%15*
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	1,368	1,365	1,353	1,389
Toplam Değer, TL	59,743,308			

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün değeri 59,743,308.- TL olarak tespit edilmiştir.

7.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde planlanan proje alanı dikkate alınmış, geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

Hipotetik Alan Kullanım Programı

Konu gayrimenkul üzerinde planlanan sanayi tesisinin alan kullanım programı aşağıdaki gibidir:

Tablo 28: Hipotetik Alan Kullanım Programı

Arsa Alanı, m²	43,667
İskan Edilebilir Alan, brüt m²	20,000

Geliştirme Maliyeti

Çalışmada yer alan geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet tahminleri olarak KDV dahil sözleşme fiyatları beklenmeyen giderler dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat tahminlerinde optimal pazar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yatırım maliyetlerindeki 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, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenleme, dış aydınlatma ve güvenlik sistemleri, vb.
- diğer maliyetler → mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, müteahhit karı
- geliştirme primi

Proje için 2 yıllık inşaat dönemi dikkate alınmıştır. Hesaplanan maliyetler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 29: Geliştirme Maliyetleri

	Toplam Maliyet, ABD$
Bina Maliyeti	9,000,000
Bina Dışı Maliyetler	720,005
Diğer Maliyetler	1,440,000
Geliştirme Primi	486,000
Toplam Geliştirme Maliyeti, TL (Sabit)	**11,646,005**
Toplam Geliştirme Maliyeti, TL (Enf.)	**11,733,351**
1. yıl	8,152,204
2. yıl	3,581,147

Nakit Akış Analizi

Nakit akış analizinin ana prensibi; "değerin", konu arsa üzerindeki tesise ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar indirgenerek değere 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 arsa üzerinde planlanan yapılanmaların geliştirme maliyetleri de düşülmektedir.

İncelenen alternatiflerin nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesapları için indirgenmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere yıllık %2.5 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Doluluk oranı belirlenirken, boş kalma ve tahsilat kaybı riski göz önünde bulundurulmuştur.
- Birim kira geliri, mevcut piyasa koşulları ve konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu gayrimenkul, sanayi gelişiminin mevcut olmadığı bir bölgede yer almaktadır. Uzman, tecrübesi ve yetkinliği doğrultusunda, yakın bölge pazarındaki bilgisini ve konu gayrimenkulün niteliklerini de dikkate alarak, proje geliştirilmesi halindeki olası gelir getirisi konusunda öngörüde bulunmuştur.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, pazar koşullarına uygun rekabet edebilir nitelikte projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı %11.3 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışma değerleme kapsamında olduğundan, girişimci karları düşülmüştür. Net bugünkü değer, arsaya kalan değeri içermektedir.

Tablo 30: Nakit Akış Analizi

Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	(ABD$) 7. yıl
İşletme Dönemi			1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
GELİRLER							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	-	%40	%85	%95	%95	%95	%95
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay		4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.8
Efektif Brüt Gelir	-	**201,720**	**878,743**	**1,006,677**	**1,031,844**	**1,057,640**	**1,084,081**
Sabit Giderler	-	44,354	58,903	62,495	64,057	65,659	67,300
NET GELİR	-	**157,366**	**819,840**	**944,183**	**967,787**	**991,982**	**1,016,781**
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	- -	-		18,922,861
Girişimci Karı	-	4,721	24,595	28,325	29,034	29,759	30,503
Geliştirme Maliyeti	8,152,204	3,581,147	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞI	**-8,152,204**	**-3,428,50**	**795,245**	**915,857**	**938,754**	**962,222**	**19,909,139**
Net Bugünkü Değer, ABD$	**1,721,985**						
Net Bugünkü Değer, TL	**60,653,986**						

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün değeri 60,653,986.- TL olarak tespit edilmiştir.

7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar eşit ağırlıklandırılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Pazar Yaklaşımı	59,743,308.- TL
Geliştirme Yaklaşımı	60,653,986.- TL
Nihai Değer (KDV Hariç)	**60,200,000.- TL**

7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI 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; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür.

7.4.3. 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.

7.4.4. 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, yasallık, 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, değerin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut imar planı ile uyumlu şekilde "sanayi tesisi" olarak geliştirilmesi olduğu kanaatindeyiz.

7.5. 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	KDV Dahil
60,200,000.- TL	**66,220,000.- TL**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Konu gayrimenkul çok aktif olmayan bir pazarda yer almakla beraber, sanayi kullanımı açısından stratejik bir konumda bulunmaktadır. Pazar ve geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

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

8. İSTANBUL / TARABYA - YALI

8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

8.1.1. HUKUKİ TANIM

8.1.1.1. 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, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde, 328 m² büyüklüğündeki 1030 Ada 9 Parsel üzerinde geliştirilmiş binadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 31: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030	9	Bahçeli Ahşap Ev	328.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. adına kayıtlıdır.

Tapu kaydında yer alan bilgilere göre, konu gayrimenkul 30.09.2020 tarihinde Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup, edinme sebebi satış olarak belirtilmiştir.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün 16.01.2025 tarihli tapu kayıt bilgileri, İşveren tarafından temin edilmiş olup, 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 32: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	II. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır.	08.07.1985 / 4345
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 59,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	28.07.2017 / 7196
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 13,000,000 EUR tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	15.08.2018 / 8554
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 160,000,000 TL tutarında, 3. derece ipotek mevcuttur.	24.08.2021 / 14636
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 457,000,000 TL tutarında, 4. derece ipotek mevcuttur.	21.09.2022 / 19078
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 15,000,000 EUR tutarında, 5. derece ipotek mevcuttur.	21.07.2023 / 15008

8.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

8.1.1.3. YASAL İZİNLER

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

Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yer alan dosya içeresinde 18.04.1986 tarih ve 85/4-15 nolu Yapı Ruhsatı, 14.08.1985 tarih ve 85/1866 nolu mimari projesi ve 02.04.1986 tarih ve 86/3998 nolu tadilat projesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı & Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı ruhsatı bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 33: Konu Gayrimenkulün Ruhsat Bilgileri

Belge Türü	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Amacı	Kullanım Amacı	Alan, m²
Yapı Ruhsatı	18.04.1986	85/4-15	Yeni Yapı	Konut	638

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun öncelikle pilot olarak seçilen 19 ilde uygulamaya konulmuş olup, 01.01.2011 tarihinden itibaren tüm illerde uygulanması hüküm altına alınmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli'nde, Kanun'un uygulamaya geçme tarihi 29.06.2001'dir.

Konu gayrimenkul üzerinde 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

8.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

İstanbul İli Sarıyer İlçesi sınırları içerisinde yer alan konu gayrimenkulün planlama yetkisi Boğaziçi İmar Müdürlüğü'ne aittir. Plan uygulaması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi izinler ise, Sarıyer Belediyesi tarafından takip edilmektedir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın, 13.06.2011 onanlı sayısallaştırılmış ve güncelleştirilmiş paftalarında; "Koruya Katılacak Alan"da kalmakta olup, parselde II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı mevcuttur.

"Koruya Katılacak Alan"da kalan parsellerde korunması gerekli kültür varlığı uygulaması dışında hiçbir yapı yapılamaz. Bu kullanımlara ayrılan parsellerde "Plan Hükümleri" bölümünün 1. maddesinde belirtilen hükümlere uygun olan korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bina ve bina grupları, lokanta, büfe, kulüp, müze, sanat galerisi, kütüphane, kamp yeri, seminer ve toplantı salonu gibi kamuya açık kullanım vermek koşulu ile Büyükşehir Belediyesi'nin uygun bulması ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ve eki projeye göre mülkiyet sahiplerince restore edilerek veya ettirilerek kullanılır veya kullandırılır.

Ayrıca bu alanların bitki örtüsünün geliştirilmesi esastır. Doğal nedenlerle ve yangın sonucu bitki örtüsünde tahribat olduğu zaman yeni dikilecek ağaçlar Boğaziçi alanının ekolojisine uygun olarak seçilecektir.

8.1.2. FİZİKİ TANIM

8.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu gayrimenkul, İstanbul Boğazı kıyısında, Tarabya-Sarıyer merkez sahil şeridi arasındaki ana ulaşım aksı olan Haydar Aliyev Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un prestijli bölgelerinden birinde yer almakta olup, yakın çevresinde Tarabya Meydanı, Tarabya Oteli, yol yalıları ve müstakil konut geliştirmeleri bulunmaktadır.

İstanbul'da Boğaz boyunca uzanan Sahil Yolu ile ulaşımı sağlanan konu gayrimenkule erişim oldukça kolaydır. Konu gayrimenkul, İstanbul'un merkezi iş alanı olarak kabul edilen Maslak'a 4.2 km, Sarıyer'e 9.1 km, Levent'e 9.7 km, Mecidiyeköy'e 12 km, Beşiktaş'a 12 km ve Taksim'e 15 km mesafede yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, İETT otobüsleri, Beşiktaş-Sarıyer minibüsleri, İDO deniz otobüsü ve özel araçlar ile mümkün olmaktadır.

8.1.2.2. ARSA TANIMI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı konu gayrimenkulün arsa alanı 328 m²'dir. Düzgüne yakın dikdörtgen şekle sahip olan arsa, denize doğru eğimli bir topografik yapıya ve kesintisiz boğaz manzarasına sahiptir.

İstanbul Boğazı'na olan cephe uzunluğu 6 metre, derinliği ise yaklaşık 54 metredir. Parselin cephe uzunlukları; doğuda ~6 metre, batıda ~6 metre, güneyde ~54 metre, kuzeyde ~53 metre olmak üzere toplam 119 metredir. Arsa beton duvarlar ile çevrelenmiş olup, üzerinde peyzaj uygulaması yapılmıştır. Arsanın Haydar Aliyev Caddesi üzerinden görülebilirliği yüksektir.

8.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı statüsündeki konu gayrimenkul, 1985 yılında cepheleri korunmak suretiyle yıkılmış betonarme taşıyıcı sistemli olarak yeniden inşa edilmiştir.

Konu gayrimenkul, Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan, 14.08.1985 tarihli onaylı projesine ve bu projenin eki olan 02.04.1986 tarihli tadilat projesine göre bodrum kat, zemin kat, asma kat, 2 normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan meydana gelmektedir. Bina alanı, söz konusu projelere ve 18.04.1986 tarih 85/4-15 sayılı yapı ruhsatına göre 638 m²'dir.

İşveren tarafından verilen bilgiye göre, 80'li yıllarda restore edilmiş olan bina, 2010 yılında çelik taşıyıcı sistemli betonarme bina olarak yeniden inşa edilmiştir. Binanın tasarımını gerçekleştiren mimarlık ofisi, konu gayrimenkul projesi ile Alman Tasarım Konseyi tarafından Iconic Awards 2013'te mimarlık kategorisinde "Best of Best" ödülünü kazanmıştır. Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut dosyasında, yapılan inşaata ilişkin mimari projeye ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Konu gayrimenkul; bodrum kat, giriş kat, kafeterya katı, çalışma katı, yönetim katı, asma kat ve çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Yapıda teras alanları ve bahçe kullanımı da söz konusudur.

Yalıya giriş Boğaziçi cephesinden, katlar arası ulaşım ise merdivenler ve asansör ile sağlanmaktadır. Yalı, uzun ince bir dikdörtgen formundadır. Deniz manzarası sadece Boğaziçi'ne bakan cepheden görülebilmektedir.

2020 yılında konu parselin arka kısmında bulunan müştemilat yapısı da yenilenmiş olup, bu kısım ilave ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bölüme erişim yalının arka bahçesindeki merdiven ile veya parselin Ahi Çelebi Caddesi cephesinde bulunan arka girişten sağlanabilmektedir.

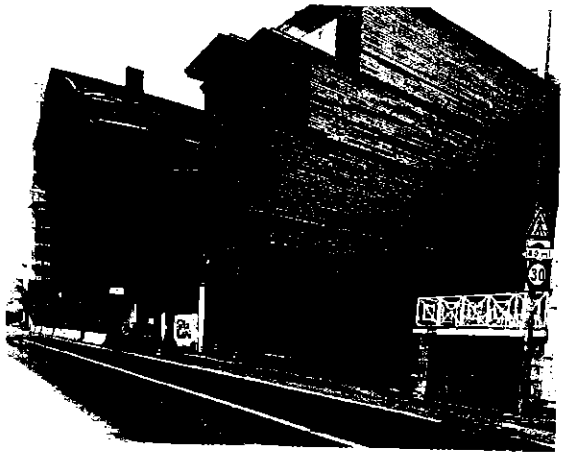
Yenilenen müştemilat alanı için Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde herhangi bir belge, proje ya da ruhsata rastlanmamıştır. Dolayısıyla bu alanın yasal bir alan olmadığı kanaatine varılmıştır. Müştemilat alanı için işveren tarafından temin edilen konsept plan bu raporun ekinde yer almaktadır.

Geliştirmelerin alan bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

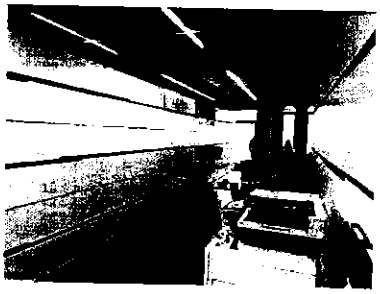
Tablo 34: Geliştirmelerin Alan Bilgisi

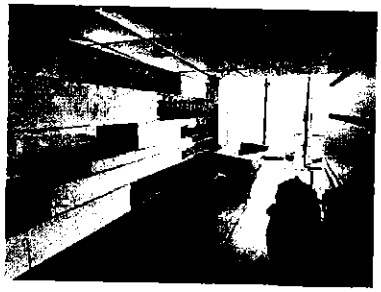
	Kapalı Alan, m²	Teras, m²
Çatı Katı	85	6
Asma Katı	97	18
Yönetim Katı	119	-
Çalışma Katı	119	-
Kafeterya Katı	128	36
Giriş Katı	159	-
Bodrum Kat	75	-
Müştemilat	55	15
Bahçe	-	70
Toplam	**837**	**145**

Dış Cephe

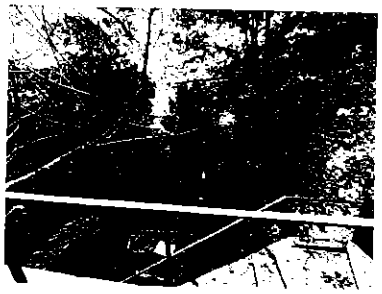


İç Mekan





Dış Mekan



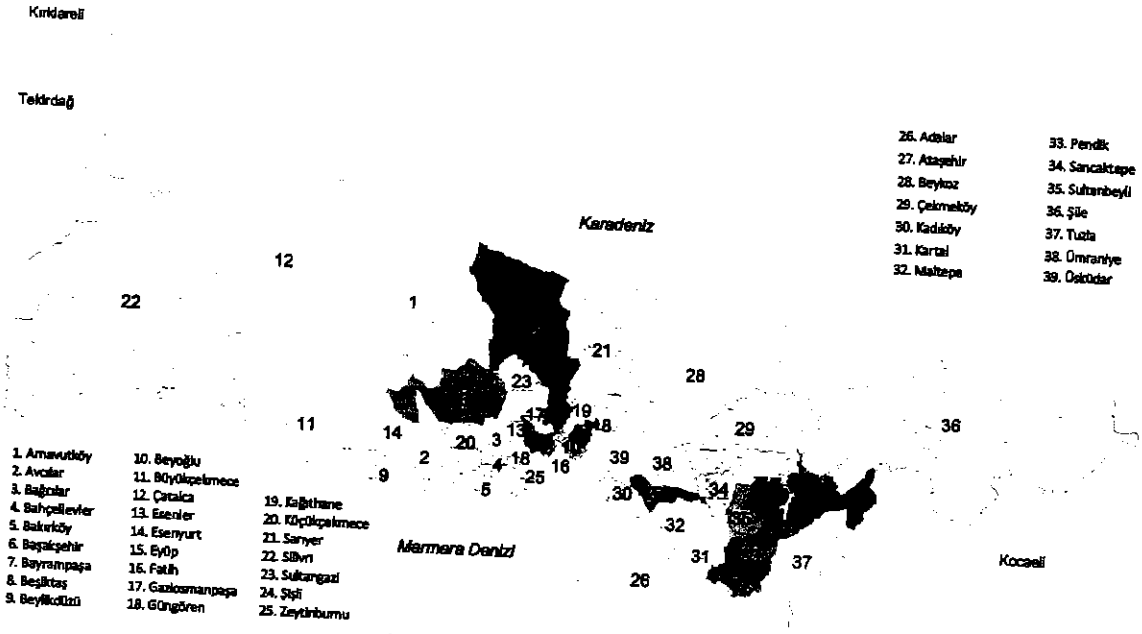
Müştemilat

8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

8.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

8.2.1.1. İSTANBUL

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomik hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır. Asya ve Avrupa kıtalarının birleşme noktasında olan il toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü 5,313 km²'dir.



İstanbul İdari Sınır Haritası (ölçeksizdir)

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam 15,655,924 kişidir. İstanbul'un nüfusu, önceki yıla göre 252,072 kişi azalmıştır. İstanbul'da hane halkı ortalama büyüklüğü 3.27 kişidir. Nüfus yoğunluğu 2,976 kişi/km²'dir.

Tablo 35: Yıllar İtibarıyla İstanbul Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	İstanbul Nüfusu	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı (%)
1985	5,842,985	%11.53
1990	7,309,190	%12.94
2000	10,018,735	%14.78
2010	13,255,685	%17.98
2015	14,657,434	%18.87
2020	15,462,452	%18.49
2021	15,840,900	%18.71
2022	15,907,951	%18.65
2023	15,655,924	%18.34

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Genel olarak bakıldığında, İstanbul'da nüfusun Avrupa Yakası'nda yoğunlaştığı görülmektedir. İstanbul nüfusunun %64'ü Avrupa Yakası'nda %36'sı Anadolu Yakası'nda yaşamaktadır.

Tablo 36: İstanbul Nüfusu

	Nüfus-2023	İstanbul Nüfusu İçindeki Payı (%)
İstanbul	15,655,924	
Anadolu Yakası	5,616,577	36%
Avrupa Yakası	10,241,323	64%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

İstanbul İli nüfusunun %68'ini oluşturan 10,653,693 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %61'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 37: İstanbul Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	3,131,174	20.0%
15-29 yaş	3,646,143	23.3%
30-44 yaş	3,984,087	25.4%
45-59 yaş	3,023,463	19.3%
60+ yaş	1,871,057	12.0%
Toplam	**15,655,924**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%7
A SES Grubu	%30
B SES Grubu	%24
C SES Grubu	%23
D SES Grubu	%16
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

İstanbul İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %22'sini oluşturmaktadır.

TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, GSYH en yüksek payı %30.4 ile İstanbul almakta olup, ildeki toplam GSYH 4,564,280,141,468 TL, kişi başı GSYH ise 287,524TL'dir (17,349 ABD$).

8.2.1.2. SARIYER

Sarıyer İlçesi, İstanbul İli'nin kuzeyinde İstanbul Boğazı kıyısında yer alan bir "boğaz yerleşmesidir". Doğusunda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, güneyde Beşiktaş, batıda Eyüp ilçeleri ve Devlet Ormanları ile çevrilidir. İlçenin toplam yüzölçümü 175 km²'dir. İlçenin toplam mahalle sayısı 23'tür.

Sarıyer İlçesi nüfusu, TUİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre 344,250 kişidir. Nüfus, bir önceki yıla göre %1.8 azalmıştır.

Tablo 38: Yıllar Bazında Sarıyer İlçesi Nüfusu ve İstanbul İli İçerisindeki Payı

	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Sarıyer Nüfusu	280,802	344,159	335,298	349,968	350,454	344,250
İstanbul Nüfusu	13,255,685	14,657,434	15,462,452	15,840,900	15,907,951	15,655,924
Sarıyer'in Nüfus Payı	2.1%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Bölgede dört önemli karayolu aksı vardır. Bunlar;

- Boğaz kıyısını izleyen sahil yolu,
- Zincirlikuyu'dan başlayıp Tarabya Kavşağı'ndan sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile bağlantılı TEM Otoyolu,
- Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'dur.

TARABYA

Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olan Tarabya, İstanbul Boğazı'nın sahil şeridinde yer alan bir yerleşim bölgesidir. Tarabya'nın Yeniköy, Ferahevler, Çamlıtepe (Derbent), Cumhuriyet ve Kireçburnu mahalleleri ile sınırı bulunmaktadır.

Tarabya önceden balıkçı köyü olarak bilinirken, daha sonraları sayfiye yeri olarak gelişmiştir. Bölgenin sahip olduğu doğal güzellikleri ve kolay erişilebilirliği sayesinde üst gelir grubunun ve Türkiye'de yer alan yabancı büyükelçiliklerin yerleşim yeri olmuştur.

Tarabya'nın gelişimi 1983 yılından sonra hız kazanmıştır. 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile Sarıyer Belediyesi'nin yeni uygulamaları sayesinde Tarabya kentsel olarak değişik işlevler kazanmaya başlamıştır. Restore edilen yalılar, inşa edilen konut siteleri, vakıf okulları, müstakil villa geliştirmeleri ve donatı alanları dolayısıyla bölge mahalle görünümünden sıyrılmıştır.

8.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

8.2.2.1. YALI PAZARI

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yalı niteliğinde olması nedeni ile pazar analizi yalı kapsamında gerçekleştirilmiştir. Konu gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre etkisi de göz önünde bulundurularak pazar değerlendirilmiştir.

Yüzyıllar boyunca Boğaziçi'ne özgü bir mimari türü olarak algılanan yalılar, 1453 yılında İstanbul'un fethinden sonraki dönemlerde inşa edilmeye başlanmışlardır. Osmanlı dönemi yalıları, mimarisi, sahiplerinin yaşam biçimleri, gelenek ve görenekleriyle İstanbul'un değişmez öğeleri arasında yer almışlardır. İstanbul'un her iki yakasında yer alan yalıların sayısı geçmişte daha çok olmakla birlikte, yüzyıllar içinde çıkan yangınlar, yaşanan depremler ve zaman faktörü dolayısı ile günümüzde Boğaziçi'nde az sayıda yalı kalmıştır.

Bugün Boğaz'daki yalıların büyük çoğunluğunu Cumhuriyet döneminde inşa edilen yalılar oluşturmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarından 1983 yılında Boğaziçi Kanunu'nun çıkarılmasına kadar geçen süre içinde Boğazda birçok yalı inşa edilmiştir.

1983 yılında çıkarılan Boğaziçi Kanunu ve ardından hazırlanan 1983 tarihli "Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı" hükümleri ile Boğaz'a inşaat yasağı getirilmiştir. Bu tarihten sonra Boğaz'da sadece parsellerde yer alan mevcut yapılara tadilat ve tamirat yapma izni verilmiştir. Bugün de geçerli olan bu kanun dolayısı ile 1980'li yıllardan sonra geliştirilen yalı sayısı çok azdır. Bu tarihten sonra boğazdaki inşaatlar "geri görünüm" olarak tanımlanan, Boğaz'ın yamaç bölgelerine kaymıştır. Bu bölgelerde gerek müstakil yapı olarak gerekse site konseptinde birçok konut geliştirilmiştir.

Geleneksel Osmanlı dönemi yalılarından farklı olarak Cumhuriyet dönemi yalıları, çoğunlukla betonarme karkas sistemle inşa edilmiş yapılardır. Bu dönem yalıları arasında müstakil yapıların yanı sıra, çok kullanıcılı apartman tarzı yapılar da bulunmaktadır. Bu apartmanlardaki daireler "yalı dairesi" olarak tanımlanmaktadır.

Dönemsel ve mimari farklılıklarının yanı sıra yalıları farklılaştıran diğer unsur ise denize cephe alma durumlarıdır. İstanbul Boğazı'na paralel olarak inşa edilen Boğaz sahil yollarının inşaatı sonrasında yalıların bir kısmı deniz tarafında bir kısmı ise yol tarafında kalmışlardır. Çalışmaya konu olan gayrimenkul gibi, yola cephe alan yalılar bugün "yol yalısı" olarak anılmaktadır.

Yalılarda pazar değerini etkileyen önemli kriter yalının mimari özelliğidir. Bugün çok az sayıda kalan Osmanlı dönemi yalıların değeri pazarın en üst seviyesini belirlemektedir. Diğer önemli kriterler ise gayrimenkulün bulunduğu semt, hakim olduğu boğaz manzarasının kalitesi, Boğaz'a cephe uzunluğu, bahçe büyüklüğü ve yapının fiziksel durumudur.

Konu gayrimenkul gibi yol yalısı niteliğindeki gayrimenkuller ile Boğaz yamaçlarında panoramik boğaz manzarasına sahip köşkler, Boğaz kıyısındaki yalılardan sonra, ikinci derecede yüksek fiyatlı ürün kategorisindedir. Yeniköy, Bebek, Arnavutköy, Rumelihisarı, Baltalimanı ve Tarabya gibi yüksek talep gören semtlerdeki, kesintisiz boğaz manzarasına sahip, Osmanlı dönemi yalı veya yol yalıları Avrupa Yakası Boğaz bölgesinde en yüksek satış fiyatına sahiptir.

Yalı piyasası özel segmentte pazarlama gerektirdiğinden, birçok ilan ile ilgili detaylı bilgiye ulaşılamamaktadır.

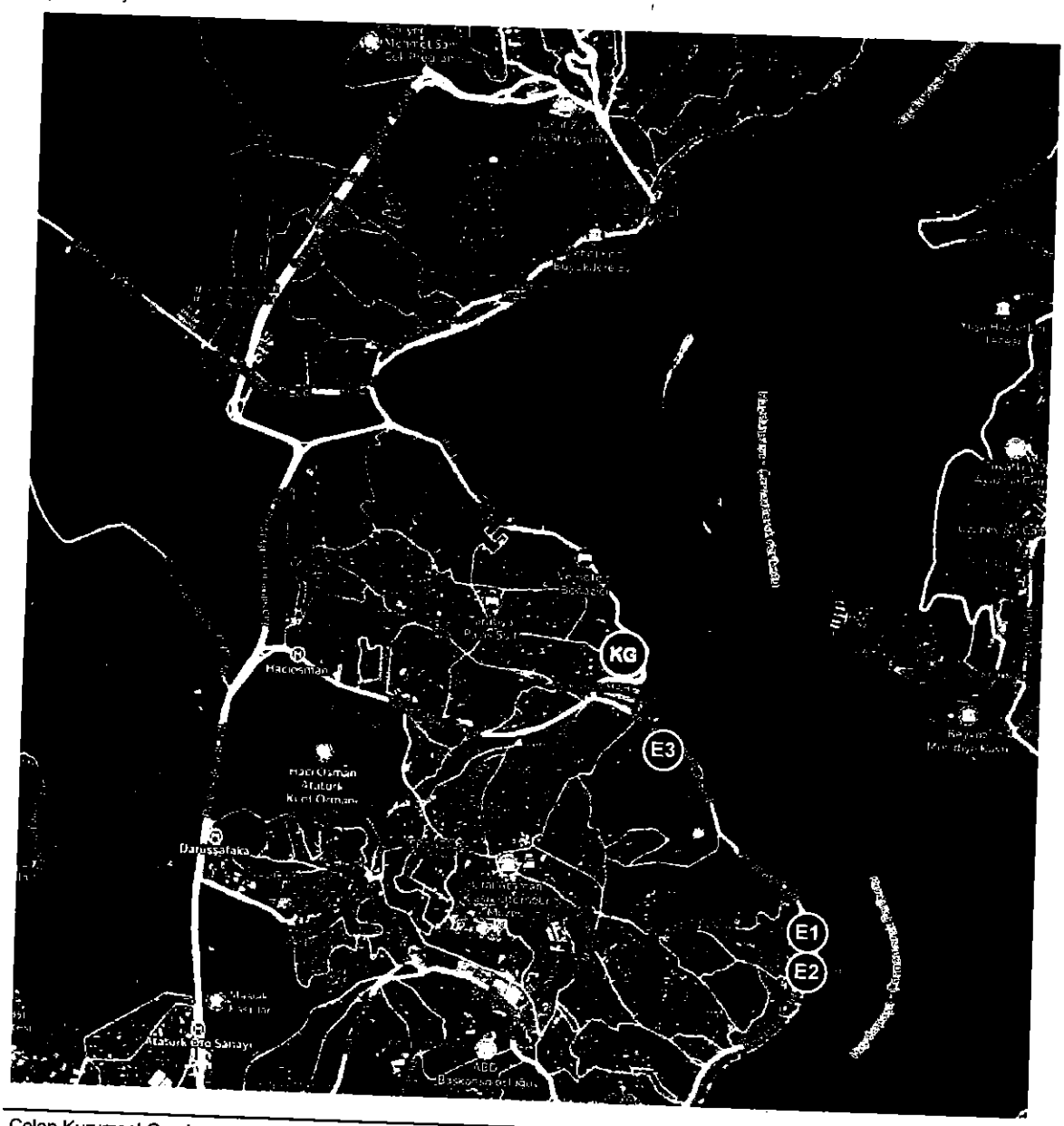
Pazar Analizi çalışmasında konu gayrimenkule emsal teşkil edecek, Tarabya, Yeniköy, Sarıyer sahil şeridi üzerinde yer alan yalılar incelenmiştir. Konu gayrimenkulün birinci derecede pazar alanında yer alan yalılar genellikle konut kullanımındadır. Ticari amaçlı kullanılan yalılar ise merkezi kısımlarda yer almaktadır.

Yapılan pazar araştırmasında, konu gayrimenkule emsal teşkil edecek satılık ve kısıtlı sayıda kiralık yalıya rastlanmıştır. Bu kapsamda tespit edilebilen satılık ve kiralık yalılara dair bilgiler aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

Tablo 39: Satılık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
Kaynak	sahibinden.com 1206776468	sahibinden.com 1210393405	sahibinden.com 445800873
İletişim	BD Emlak 0507 201 6524	Ayıkcan Emlak 0532 296 0175	Versatie Gayrimenkul 0532 213 5049
Konum	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m²	400	340	900
İstenen Satış Fiyatı, TL	495,000,000	690,000,000	1,075,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	1,237,500	2,029,412	1,194,444
Açıklama ve Görüşler	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen satılık yalılar için istenen birim fiyat aralığının 1,100,000 – 2,100,000 TL/m² olduğu görülmüştür.



Tablo 40: Kiralık Yalı ve Yalı Dairesi Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kaynak	sahibinden.com 1196810271	sahibinden.com 1219066102	sahibinden.com 1224688017
İletişim	Artistanbul Gayrimenkul 0538 253 6406	Remax Yasmin 0532 314 9124	CB Angel 0533 165 8402
Konum	Yeniköy	Yeniköy	Sarıyer
Bina Niteliği	Yalı Dairesi / 2. Kat	Yalı Dairesi / 1. Kat	Yol Yalısı
Bina Alanı, m²	200	180	240
İstenen Aylık Kira, TL	410,000	220,000	245,000
İstenen Birim Kira, TL/m²/ay	2,050	1,222	1,021
Açıklama ve Görüşler	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen kiralık yalılar için istenen birim kiranın 1,000 TL/m²/ay, yalı dairesi istenen birim kira aralığının ise 1,200 – 2,100 TL/m²/ay olduğu görülmüştür.

8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek için pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; geliştirilmiş durumdaki değerin tespiti ve birim kira değeri tespiti amacı ile kullanılmıştır.

Satış Değeri: Pazar yaklaşımı konu gayrimenkulün birim satış değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar araştırmasında yakın dönemde satışta olduğu tespit edilen emsaller dikkate alınmıştır. Öncelikle, satış pazarlık payı göz önünde bulundurularak satış iskontosu uygulanmıştır. Sonrasında, değeri etkileyebilecek kriterler dikkate alınarak fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için yasal durumdaki birim satış değeri belirlenmiştir.

Tablo 41: Pazar Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Bina Alanı, brüt m²	782	400	340	900
İstenen Satış Fiyatı, TL		495,000,000	690,000,000	1,075,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		1,237,500	2,029,412	1,194,444
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**1,175,625**	**1,927,941**	**1,134,722**
Konum	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Konum Ayarlaması		-%15	-%15	-%15
Bina Alanı	782	400	464	900
Bina Alanı Ayarlaması		-%5	-%5	%1
Fiziksel Durum	Çok İyi	Kötü	İyi	İyi
Fiziksel Durum Ayarlaması		%20	%2	%5
Parsel Büyüklüğü	328	306	300	1,100
Parsel Büyüklüğü Ayarlaması		%0	%0	-%5
Rıhtım Kullanımı	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
Rıhtım Kullanımı Ayarlaması		-%20	-%20	%0
Otopark Varlığı	Yok	10	Var	Var
Otopark Varlığı Ayarlaması		-%5	-%5	-%5
Tescilli Yapı / Prestij	2. Grup Tescilli Yapı	Tescil yok	2. Grup Tescilli Yapı	Tescil yok
Tescilli Yapı / Prestij Ayarlaması		%15	%0	%15
Ayarlanmış Birim Satış Değeri, TL/brüt m²	**1,082,830**	1,058,063	1,098,926	1,089,333
Toplam Değer, TL	**846,773,079**			

Konum, bina alanı, fiziksel durum, parsel büyüklüğü, rıhtım kullanımı, otopark varlığı ve tescilli yapı / prestij gibi faktörler ışığında yapılan ayarlama analizine göre; konu gayrimenkul için birim satış değeri 1,082,830 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün mevcut durumdaki değerini hesaplamak için ruhsatı olmayan ve parselin batı kısmında kalan ofis kullanımlı müştemilat için değer tespiti gerçekleştirilmiştir. 70 m² alana sahip olan müştemilat için yukarıda tespit edilen birim satış değerin %25'i (270,708 TL/m²) uygulanmıştır.

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 846,773,079.- TL, mevcut durum değeri ise 865,722,605.- TL olarak tespit edilmiştir.

Birim Kira Değeri Tespiti: Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkulün birim kira değerini tespit etmek amacıyla da kullanılmıştır. Değeri etkileyen kriterler olarak konum, fiziksel durum, bina alanı, rıhtım kullanımı, yalı/yalı dairesi olma durumu, otopark varlığı, teslim şekli ve kullanım amacı unsurları dikkate alınmıştır. Yapılan ayarlama analizine göre; birim kira değeri 1,570 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan birim kira değeri doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmıştır.

Tablo 42: Pazar Yaklaşımı- Birim Kira Ayarlama Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Bina Alanı, brüt m²	**782**	200	180	240
İstenen Kira, TL/ay		410,000	220,000	245,000
İstenen Birim Kira, TL/m²/ay		2,050	1,222	1,021
Gerçekleşebilir Birim Kira, TL/m²/ay		**1,640**	**1,161**	**970**
Konum	**Tarabya**	Yeniköy	Yeniköy	Sarıyer
Konum Ayarlaması		-%15	-%15	%25
Fiziksel Durum	**Çok İyi**	İyi	Orta	İyi
Fiziksel Durum Ayarlaması		%2	%20	%30
Bina Alanı	**782**	200	180	240
Bina Alanı Ayarlaması		-%5	-%5	-%4
Rıhtım Kullanımı	**Mevcut Değil**	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Rıhtım Kullanımı Ayarlaması		%0	%0	%0
Yalı / Yalı Dairesi Olma Durumu	**Yalı**	Yalı Dairesi / 2. Kat	Yalı Dairesi / 1. Kat	Yol Yalısı
Yalı / Yalı Dairesi Olma Durumu Ayarlaması		%25	%25	%0
Otopark Varlığı	**Mevcut Değil**	Mevcut	Mevcut Değil	Mevcut Değil
Otopark Varlığı Ayarlaması		-%10	%0	%0
Eşyalı Teslim	**Hayır**	Eşyalı	Hayır	Hayır
Eşyalı Teslim Ayarlaması		-%10	%0	%0
Kullanım Amacı	**Ofis**	Konut veya Ticari	Konut	Konut veya Ticari
Kullanım Amacı Ayarlaması		%10	%10	%10
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, TL/m²/ay	**1,570**	**1,591**	**1,568**	**1,561**

8.3.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye doğrudan bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Bu yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün değerini hesaplamak için gelir yaklaşımının bir alt metodu olan doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, gelir yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Pazar yaklaşımı ile belirlenen aylık birim brüt kira değeri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yasal durumdaki yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Müştemilat için ise, tespit edilen birim kira değerin %55'i kabul edilmiştir. Net kapitalizasyon oranı yalı için %1.6, müştemilat için ise %4.2 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 43: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

	Yalı	Müştemilat
Brüt Alanı, m²	782	70
Birim Kira, TL/m²/ay	1,570	864
Aylık Gelir, TL	**1,227,941**	**60,455**
Yıllık Brüt Gelir, TL	**14,735,294**	**725,459**
Boşluk & Tahsilat Kaybı	%5	%3
Efektif Gelir, TL	**13,998,530**	**703,695**
Sabit Giderler	%3	%2
Net Gelir, TL	**13,578,574**	**689,621**
Kapitalizasyon Oranı	%1.6	%4.2
Toplam Değer, TL	**873,453,966**	**16,419,552**

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 873,453,966.- TL, mevcut durum değeri ise 889,873,518.- TL olarak tespit edilmiştir.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün yasal ve mevcut durum değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar eşit ağırlıklandırılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Pazar Yaklaşımı	846,773,079.- TL	865,722,605.- TL
Gelir Yaklaşımı	873,453,966.- TL	889,873,518.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	**862,781,611.- TL**	**880,213,153.- TL**

8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI 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 gayrimenkul üzerinde çok sayıda ipotek bulunduğu görülmüştür. 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.

Ana binanın yapı ruhsatı ve yapı ruhsatına esas onaylı projesi imar dosyasında mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi olmadığı tespit edilmiştir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasındaki 14 Ekim 2015 tarihli 74796371-310.11/7717 numaralı yazıda, konu gayrimenkul için yapı izin belgesi alınmamış olduğu belirtilmiştir. Tapuda cins tashihi yapılmış olduğundan yasal kabul edilmiştir. Müştemilat yapısı için de herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

8.4.3. 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.

8.4.4. 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, yasallık, 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, değerin temelini teşkil eder.*

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut kullanımının devamı olarak "ofis" olduğu kanaatindeyiz.

8.5. 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 aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir.

Yasal durum için;	
KDV Hariç	KDV Dahil
862,781,611.- TL	1,035,338,400.- TL

Mevcut durum için;	
KDV Hariç	KDV Dahil
880,213,153.- TL	1,056,255,600.- TL

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Çalışmaya konu ofis binasının; özgün ve emsalsiz mimari kimliği, kullanılan malzeme, işçilik kalitesi ve detayların piyasa fiyatının oluşmasındaki katkıları da dikkate alınarak, gelir getirici özelliği ve pazar şartlarında satış imkanları sınanmıştır. Değerle ilgili kanaatimiz; konu geliştirmenin gerek yerine koyma maliyeti, gerek piyasa koşulları açısından avantajlı olması, gerekse gelir getirici özelliği göz önüne alınarak tamamladığımız analizlerimizin sonucunu yansıtmaktadır.

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

9. ÇORUM / İSKİLİP - TARLA VASIFLI ARAZİLER

9.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

9.1.1. HUKUKİ TANIM

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ 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 arazilerdir. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 44: Tapu Bilgileri

Tapu Tarihi	Edinme Sebebi	İl	İlçe	Mahalle	Mevki	Ada	Parsel	Nitelik	Alan, m²
07.03.2024	3402 S. Y.– 22/A Gereğince Yenilemenin Tescili	Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	112	Tarla	47,412.56
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	107	Tarla	10,285.55
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Purluk	135	116	Tarla	10,354.07
		Çorum	İskilip	Örübağ köyü	Turapoğlu Çiftliği	148	3	Tarla	45,790.50
Toplam									**113,842.68**

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi" adına kayıtlıdır. Tapu kaydında yer alan tapu tarihi ve edinme sebebi yukarıdaki tabloda 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.

9.1.1.1. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9.1.1.2. 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.

9.1.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, alt ölçekli imar planları kapsamında plansız alanda yer almaktadır. 1/100,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise "Tarım Alanı" olarak belirlenmiştir.

9.1.2. FİZİKİ TANIM

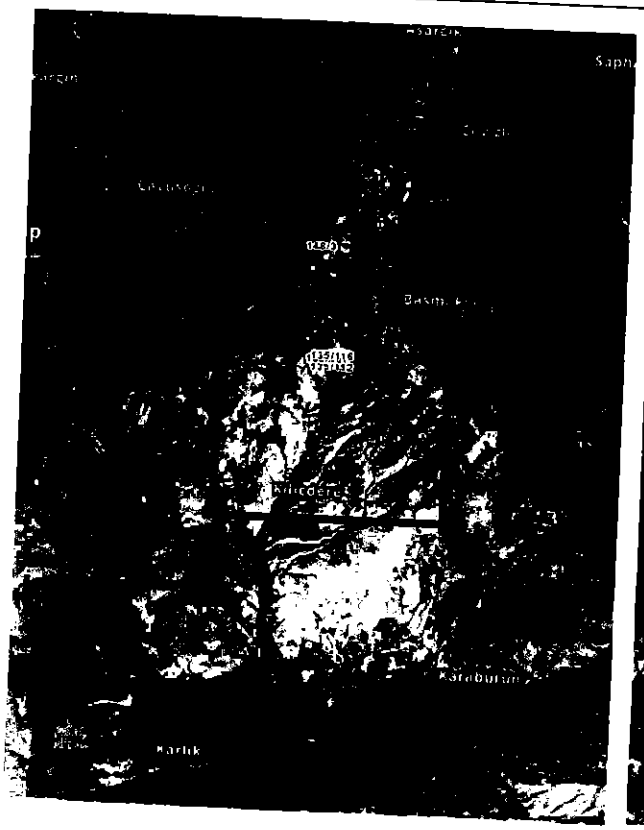
9.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

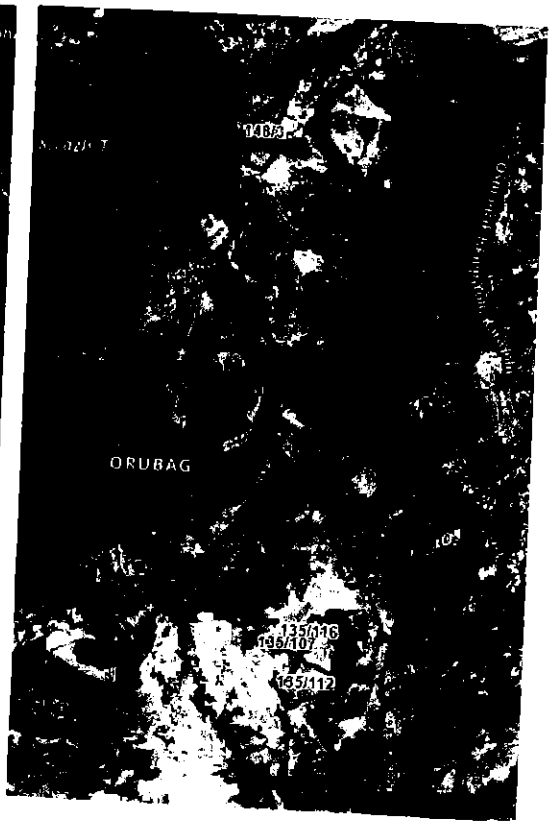
Çalışmaya konu gayrimenkuller; Çorum İli, İskilip İlçesi, Örübağ Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkullere erişim Osamancık-İskilip Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca Çorum-Çankırı Yolu da konu gayrimenkule erişim amaçlı olarak kullanılabilmektedir.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 45: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
İskilip Merkez	8 km
D785 Karayolu	1.5 km





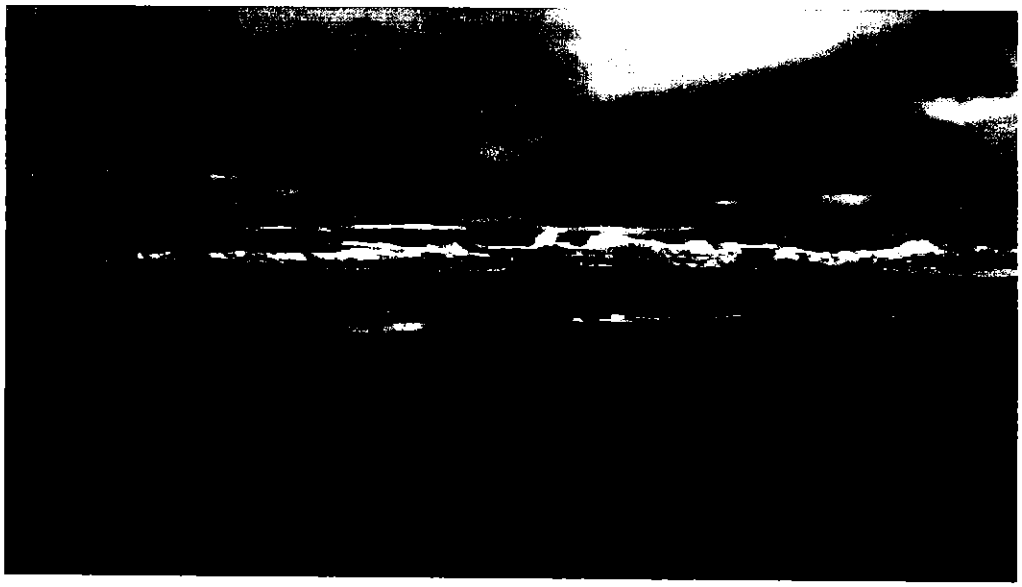
9.1.2.2. ARSA TANIMI

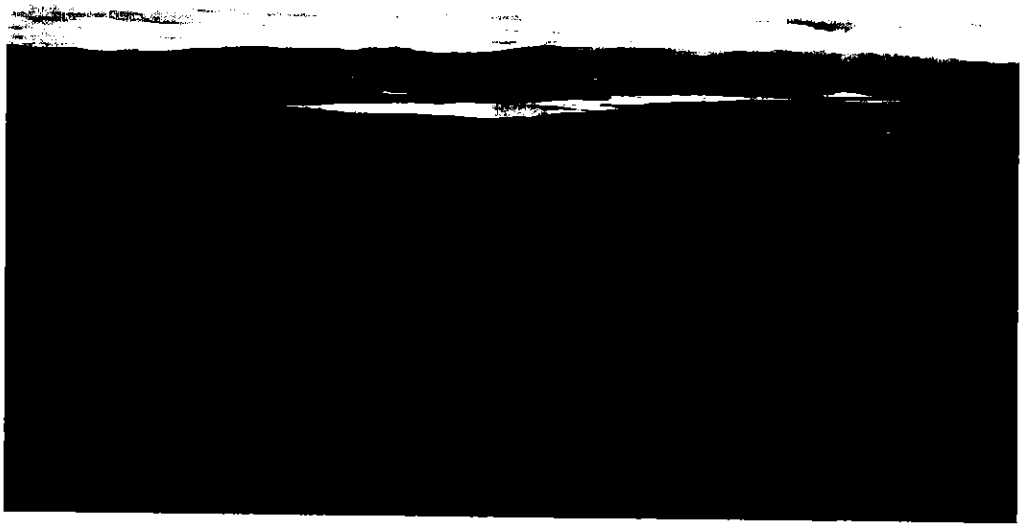
135 Ada 112 Parsel: 47,412.56 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %11 azalan eğime sahiptir. Parselin, kadastral yol cephesi bulunmakta olup, mevcutta yol açılmamıştır.

135 Ada 107 Parsel: 10,285.55 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, yol cephesi bulunmamaktadır.

135 Ada 116 Parsel: 10,354.07 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, mevcutta kullanılmakta olan yol cephesi mevcuttur.

148 Ada 3 Parsel: 45,790.50 m² büyüklüğündeki düzgün olmayan çokgen formlu parsel, güneydoğu yönünde ortalama %15 azalan eğime sahiptir. Parselin, mevcutta kullanılmakta olan yol cephesi mevcuttur.





9.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

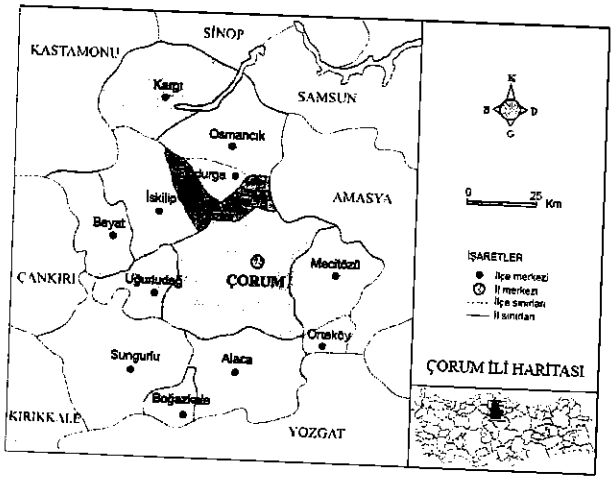
9.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

9.2.1.1. ÇORUM

Çorum, İç Orta Karadeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğuda Amasya, güneyde Yozgat, batıda Çankırı, kuzeyde Sinop, kuzeydoğuda Samsun, güneybatıda Kırıkkale illeri ile çevrilidir.

İlde; 14 adet ilçe, 16 belediye, bu belediyelerde 126 mahalle, ayrıca 759 köy bulunmaktadır.

Çorum İli'nin nüfusu, 2023 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 528,351 kişidir. Kentin nüfusu 2022 yılı nüfusuna göre %0.8 oranında artmıştır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.82'dir.



Tablo 46: Yıllar İtibariyle Çorum Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Çorum Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	599,204	1.18%
1990	609,863	1.08%
2000	597,065	0.88%
2010	535,405	0.73%
2015	525,180	0.67%
2020	530,126	0.63%
2021	526,282	0.62%
2022	524,130	0.61%
2023	528,351	0.62%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Çorum İli nüfusunun %59'unu oluşturan 313,711 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %42'si A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 47: Çorum Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

Yaş Grubu	2023 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	93,243	17.6%
15-29 yaş	101,490	19.2%
30-44 yaş	105,663	20.0%
45-59 yaş	106,558	20.2%
60+ yaş	121,397	23.0%
Toplam	**528,351**	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Oran (%)
A+ SES Grubu	%4
A SES Grubu	%17
B SES Grubu	%21
C SES Grubu	%29
D SES Grubu	%29
Toplam	**%100**

Kaynak: Endeksa

Çorum İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %13'ünü oluşturmaktadır.

Çorum ilinin ekonomisi; tarım, hayvancılık, sanayi ve ticarete dayanmaktadır. TUİK tarafından 2022 yılında açıklanan son verilere göre, Çorum'da toplam GSYH 53,320,060,542 TL, kişi başı GSYH ise 101,522 TL'dir (6,126 ABD$).

İSKİLİP

İskilip İlçesi; Çorum'a 55 km uzaklıkta olup, Çorum-Kastamonu arasında bulunmaktadır. İlçenin, yüzölçümü 1.187 km²'dir. Deniz seviyesinden 720 m yükseklikte bulunmaktadır. İlçenin ekonomisi tarım ve ticarete dayanmaktadır.

Tablo 48: Yıllar Bazında İskilip İlçe Nüfusu ve Çorum İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2020	2021	2022	2023
Çorum Nüfusu	599,204	609,863	597,065	535,405	525,180	530,126	526,282	524,130	528,351
İskilip Nüfusu	76,344	51,877	45,327	39,124	33,812	31,027	30,022	29,643	29,270
İskilip Nüfus Payı	%12.7	%8.5	%7.6	%7.3	%6.4	%5.9	%5.7	%5.7	%5.5

9.2.2. PAZAR ANALİZİ

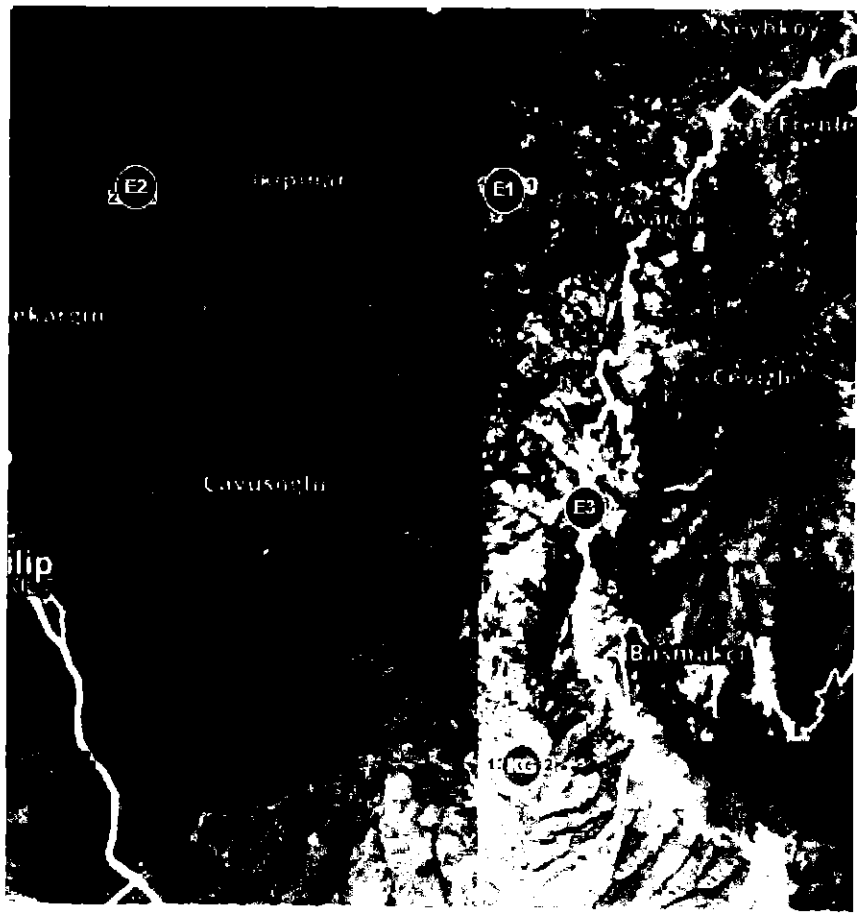
Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

9.2.2.1. ARAZİ PAZARI

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkullere yakın konumda ve benzer nitelikteki tarla vasıflı araziler araştırılmıştır. Konu gayrimenkule emsal teşkil eden satışa konu gayrimenkuller hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir:

Tablo 49: Arazi Emsalleri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**
Kaynak	hepsiemlak.com 0-43681978	hepsiemlak.com 0-43605901	sahibinden.com 1196110915
İletişim	Raşit Bey 0541 745 1647	Raşit Bey 0553 786 2041	Selahattin Bey 0530 516 5079
Mahalle / Ada / Parsel	İkipınar -141/31	İkipınar - 208/9	Başmakçı - 139/8
Arsa Alanı, m²	39,000	2,719	20,000
İstenen Satış Fiyatı, TL	2,250,000	290,000	3,550,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**58**	**107**	**178**



Satışa konu araziler için talep edilen fiyatlar 55 - 180 TL/m² aralığında olup pazarlık marjı bulunmaktadır. Fiyatı belirleyen kriterler; ulaşılabilirlik, hisseli olma durumu, arazi büyüklüğü, topografya, ekili olma durumu gibi unsurlardır. Pazarlama unsuru olarak ise, güneş enerjisi yatırımına uygunluk söylemi ön plana çıkmaktadır.

9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, arazi niteliğindeki konu gayrimenkullerin üzerindeki mülkiyet haklarının değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

9.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Konu gayrimenkullerin benzer nitelikte olması dolayısı ile, 135 Ada 112 Parsel baz olarak seçilmiş ve baz parsel için birim değer belirlendikten sonra diğer parsellerin birim değerini takdir etmek amacıyla için endeks çalışması yapılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Emsaller, konu gayrimenkule göre konumu, parsel büyüklüğü, mevcut kullanımı, topografik durumu ve erişilebilirlik gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 50: Pazar Yaklaşımı

	Baz Parsel 135/112	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Parsel Alanı, m²	47,413	39,000	2,719	20,000	6,229
İstenen Satış Fiyatı, TL		2,250,000	290,000	3,550,000	570,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		58	107	178	92
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**55**	**96**	**160**	**82**
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Konum Ayarlaması		*%25*	*%10*	*-%5*	*%20*
Arsa Alanı	47,413	39,000	2,719	20,000	6,229
Arsa Alanı Ayarlaması		*%0*	*-%15*	*-%5*	*-%10*
Kullanım	Boş	Boş	Bağ Havuz / İçme Suyu	Boş	Boş
Kullanım Ayarlaması		*%0*	*-%10*	*%0*	*%0*
Topoğrafik Durum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Topoğrafik Durum Ayarlaması		*%35*	*%20*	*-%5*	*%20*
Erişilebilirlik		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Erişilebilirlik Ayarlaması		*%25*	*%15*	*-%10*	*%15*
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	**115**	101	115	120	119

Baz parsel için birim değer belirlendikten sonra, konu gayrimenkullerin parsel alanı büyüklüğü ve kadastral yol cephesi bulunması kriterleri dikkate alınarak endeks çalışması yapılmış, her parsel için birim değer belirlenerek toplam değere ulaşılmıştır.

Tablo 51: Endeks Çalışması

Ada	Parsel	Parsel Alanı, m²	Toplam Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, TL/m²	Toplam Değer, TL
135	112	47,412.56	1.00	115	5,458,379
135	107	10,285.55	0.98	113	1,160,443
135	116	10,354.07	1.08	124	1,287,375
148	3	45,790.50	1.00	115	5,271,639
Toplam					**13,177,837**

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam değeri 13,177,837.- TL olarak tespit edilmiştir.

9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

9.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; arazi niteliğindeki konu gayrimenkullerin değerini tespit etmek amacıyla pazar yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe Uygun Değer (UFRS) (31.12.2024 itibarıyla)

Ada	Parsel	Pazar Yaklaşımı	Nihai Değer (KDV Hariç)
135	112	5,458,379.- TL	5,458,000.- TL
135	107	1,160,443.- TL	1,160,000.- TL
135	116	1,287,375.- TL	1,287,000.- TL
148	3	5,271,639.- TL	5,272,000.- TL
Toplam		**13,177,837.- TL**	**13,177,000.- TL**

9.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI 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; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür.

9.4.3. 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.

9.4.4. 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, yasallık, 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, değerin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkuller için en iyi ve en verimli kullanımın, pazardaki genel yönelim doğrultusunda güneş enerjisi üretimi amaçlı geliştirme olabileceği kanaatindeyiz.

9.5. 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	KDV Dahil
13,177,000.- TL	**14,494,700.- TL**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Pazar yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz.

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

10. ÇANAKKALE ÜRETİM TESİSLERİ – DİĞER VARLIKLAR

Bu bölümde; işveren tarafından temin edilen 31.12.2024 tarihli sabit varlık listesindeki Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş.'ye ait Kepez'deki üretim ve depolama tesisleri ile Gelibolu'daki midye üretim tesisinde yer alan 253 hesapta kayıtlı makine ve ekipman ve 260 hesapta kayıtlı "Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış Varlıklar" dikkate alınmıştır.

Duran varlık listesinde birçok kalem genel isimlerle yazılmış olup saha çalışmasında varlıkların mevcudiyetine dair örneklem kontrollerde bulunulmuştur. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

Bu çalışmada söz konusu varlıkların değerlemesinde dikkate alınan unsurlar aşağıda özetlenmiştir.

- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada; "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar yaklaşımı, varlıkların muhasebe kayıtlarındaki tanımlarının kısıtlı oluşu ve tesislerin entegre olarak değerinin ortaya koyulmasında eksik kalabileceği düşünülerek kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değerin varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için kullanılmamıştır.
- Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; varlığın özelliklerine bağlı olarak döviz kuru, döviz bazlı endeksler ya da Türk Lirası'ndaki ÜFE/TÜFE oranları dikkate alınmıştır.
- Tarafımıza verilen sabit varlık listelerinde, hurda ve kırım sebebiyle itfa olmuş varlıklar için gerekli kontroller yapılmış ve işveren ile mutabık kalınarak değerleme çalışması kapsamından çıkarılmıştır.
- Sabit varlık listesinde yer alan varlıklar cinslerine göre sınıflandırılmış ve faydalı ömür tespitleri bu sınıflamalar bazında yapılmıştır. Ömrünü dolduran varlıkların yerinde olduğu kabulü ile artık değer kabulü yapılmıştır.
- "Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış" varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı raporda belirtilmiştir.
- Tarafımıza verilen sabit varlık listelerinde, varsa Faiz, Vergi, Harç ve Kur Farkları gibi aktifleştirilmiş finansal giderler çalışma harici tutulmuştur.

Bu kabuller çerçevesinde diğer sabit varlık değerleme sonuçlarını içeren özet sonuç tablosu aşağıda verilmiştir. Varlık bazlı sonuç tablosu rapor eki olarak elektronik ortamda teslim edilmiştir. Ekteki tablolar bu raporla bir bütündür, raporda yer verilmeyen bazı açıklamalar eklerin içerisindeki tablolarda yer alabilir.

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer, KDV Hariç
Kepez - Üretim & Depolama Tesisleri	769,653,165.- TL
Gelibolu-Midye Üretim Tesisi	43,947,355.- TL
Toplam	**813,600,520.- TL**

Varlıklar için takdir edilen değerler, iktisadi bütünlük anlayışıyla varlıkların bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir.

Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanı kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanın bilgi amaçlı değeri 37,997,201.- TL *(KDV Hariç)* olarak hesaplanmıştır.

11. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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 Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Yasal Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Dahil	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) KDV Hariç	Mevcut Durum Gerçeğe Uygun Değer (TL) 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	Sarıcaeli	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	Sarıyer	Tarabya	1030/9	328.00	Tam Mülkiyet	862,782,000	1,035,338,400	880,213,000	1,056,255,600
Çorum	İskilip	Örübağ 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 değerleme 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 "arsa" olarak düzenleneceği kabulüyle %10 KDV uygulanmıştır. Depolama tesisi parselinin (554 Ada) imar fonksiyonu ise "ticaret ve konut" olarak belirlenmiş olup, imar terkleri yapılmıştır. Arsa niteliğinde olduğundan KDV oranı %10'dur.

- Sarıcaeli'de yer alan parselin tamamı "orman" olarak belirlenerek orman kadastrosuna alınmıştır. Konu gayrimenkulün hukuki durumu nedeniyle değer takdiri 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.

Sorumlu Uzman Sonuç Cümlesi: Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususların ve kullanılan verilerin piyasa koşullarına uygun olduğu, uygulanan değerleme yöntemleri ile takdir edilen sonuçların makul olduğu kanaatindeyiz.

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

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ
KAPASİTE RAPORU

ÇANAKKALE TİCARET VE SANAYİ ODASI

Geçerlilik Süresi Sonu 02.11.2025

Rapor Tarihi :01.11.2023
Rapor No :125

Firma Ünvanı	:DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Sanayi Sicil No	:
Tescilli Markaları	:Dardanel - Kaptan Memo - Tonkinos - Troya - Grand Mediterano - Jazzy Cat - Jazzy Dog - Tomou - Harissa - Enos - Haydi Balık Yiyelim - Ekonomik - Assos - Dardanos - Kinos - Gran Mediterrano	Oda Sicil No	:5521
Vergi Dairesi/No	:Çanakkale V.D. / 2700055525	Ticaret Sicil No	:ÇANAKKALE/1835
İşyeri SGK No	:21020010100206730170 1-43/000	Faaliyet Kodu (NACE)	:10.20.03
MERSİS No	:0270005552500012		

Üretimin Yapıldığı Yer	Adres : İZMİR YOLU 4. KM MERKEZ / ÇANAKKALE	
	İşyeri Tel (Kodlu): 286-2636666	Faks : 286-2636686
	e-posta : mehmet.yildiz@dardanel.com.tr	Web : http://www.dardanel.com.tr
Merkez	Adres	
	Büro Tel (Kodlu):	Faks :
Üretim Konuları	:BALIK-SU ÜRÜNLERİ-MEYVE SEBZE-HAZIR YEMEK KONSERVELERİ.KEDİ KÖPEK MAMASI KONSERVESİ- DONMUŞ GIDA SANAYİ, ATIK ÜRÜNLER	

Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu		
Mal Sahibi		Makine ve Teçhizat Değeri	219.652.728	Mühendis	:	17
Arazi (m2)	100.000	Tescilli Sermayesi	586.099.283	Teknisyen	:	32
Toplam Kapalı Saha (m2)	60.000			Usta	:	4
Bina İnşaat Tipi	B.ARME			İşçi	:	1482
				İdari Pers.	:	81
				Toplam	:	1616

Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 22.01.1981

Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oranı (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi

Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Arge Birimi, Deşarj İzni, Emisyon İzni

Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 31.10.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.

RAPORTÖR	1.EKSPER	2.EKSPER
SEVAL AKBULUT Kapasite Raporu Sorumlusu	İLHAN YELKENCİ Makine Mühendisi	-

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / KEPEZ – ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: KURUÇEŞME
Ada: 303
Parsel: 2
Yüz Ölçümü: 13.632,00 m2
Cilt/Sayfa No: 24 - 2346
Niteliği: SOĞUK DEPO PAKETLEME ENTEGRE TESİSLERİ

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	13.632,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23285240
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 15.528.494,25
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Sicilne Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Vekâlet Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	303/2
Taşınmaz Kimlik No:	23285240	AT Yüzölçüm(m2):	13632.00
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çanakkale	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KURUCEŞME	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2346	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SOĞUK DEPO PAKETLEME ENTEGRE TESİSLERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2397 PARSEL ALEYHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527330	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13632.00	13632.00	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) dErpvSGvYa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: NULL
Ada: 303
Parsel: 3
Yüz Ölçümü: 894,30 m2
Cilt/Sayfa No: 32 - 3086
Niteliği: ARSA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	894,30

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522955
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 957.571,91
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522955
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	32/3086
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/3
AT Yüzölçüm(m2):	894.30
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527556	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	894.30	894.30	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 53PWLCIJpU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: KURUÇEŞME
Ada: 303
Parsel: 4
Yüz Ölçümü: 3.245,00 m2
Cilt/Sayfa No: 22 - 2132
Niteliği: FORD-ANADOL SERVİS İSTASYONU

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	3.245,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23286165
Konum Bilgisi:
Edinme Nedeni: Satış
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
İşlem Bedeli: 3.579.214,70
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23286165
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	KURUÇEŞME
Cilt/Sayfa No:	22/2132
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/4
AT Yüzölçüm(m2):	3245.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	FORD-ANADOL SERVİS İSTASYONU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527332	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3245.00	3245.00	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **h-CgGdrwXu** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE

İlçe: MERKEZ

Mahalle/Köy: KEPEZ

Mevki: ÇINARPARE

Ada: 303

Parsel: 5

Yüz Ölçümü: 16.783,29 m2

Cilt/Sayfa No.: 32 - 3084

Niteliği: İÇERİSİNDE DEPRASYON HAVUZLARI SOSYAL VE ARITMA TESİSİ BULUNAN KONSERVE FABRİKASI

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	16.783,29

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522933

Edinme Nedeni: Satış

İşlem Bedeli: 19.284.114,56

Konum Bilgisi:

Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488

Siciline Uygundur

Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	303/5
Taşınmaz Kimlik No:	23522933	AT Yüzölçüm(m2):	16783.29
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çanakkale	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	ÇINARPARE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3084	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İÇERİSİNDE DEPRASYON HAVUZLARI SOSYAL VE ARITMA TESİSİ BULUNAN KONSERVE FABRİKASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	
İrtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE 2328 PARSEL LEHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI.(Sablon: Geçit Hakkı)	(SN:23285240) KEPEZ K Mah.si 16 Pafta, 303 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 13632.00000,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa	Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527337	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16783.29	16783.29	Satış 12-05-2020 7486	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.S. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.S. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9OdUp9yaD0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: NULL
Ada: 303
Parsel: 6
Yüz Ölçümü: 1.875,90 m2
Cilt/Sayfa No: 38 - 3692
Niteliği: ARSA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hissede düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.875,90

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23286176
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 2.001.031,42
Konum Bilgisi
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi: 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beyanlar için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23286176
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	38/3692
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/6
AT Yüzölçüm(m2):	1875.90
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Canakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527336	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1875.90	1875.90	Satış 12-05-2020 7486	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 0YQJc9WecK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: ÇINARPARE
Ada: 303
Parsel: 7
Yüz Ölçümü: 1.798,66 m2
Cilt/Sayfa No: 32 - 3085
Niteliği: TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	1.798,66

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522954
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 1.921.616,43
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Sicile Uygundur
Veriliş Tarihi: 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

webtapu

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522954
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	ÇINARPARE
Cilt/Sayfa No:	32/3085
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/7
AT Yüzölçüm(m2):	1798.66
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 2328 PARSEL LEHİNE 1038 M2LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:23285240) .KEPEZ K Mah.si 16 Pafta, 303 Ada, 2 Parsel,Yüzölçüm: 13632.00000,Cilt:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa	Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527357	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAS GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1798.66	1798.66	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920064496	Evet	650000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 12-07-2024 15:59 - 15027	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920064496	Evet	170000000.00 EUR	%18	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 18-07-2024 17:04 - 15426	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) JJjTny7wN4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE
İlçe: MERKEZ
Mahalle/Köy: KEPEZ
Mevki: YELTEPE
Ada: 303
Parsel: 8
Yüz Ölçümü: 12.947,24 m2
Cilt/Sayfa No: 21 - 2038
Niteliği: KARGIR AHIR VE TARLA

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	12.947,24

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 23522962
Edinme Nedeni: Satış
İşlem Bedeli: 13.933.317,87
Konum Bilgisi:
Tescil Tarihi/Yevmiye No: 12/05/2020 - 7488
Siciline Uygundur
Veriliş Tarihi : 12/05/2020
Gökhan TAŞ
Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve beliriimeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Kaydı Oluşturan: MEHMET YILDIZ (DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23522962
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	YELTEPE
Cilt/Sayfa No:	21/2038
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/8
AT Yüzölçüm(m2):	12947.24
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR AHIR VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirlilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERCEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	
Beyan	BU GAYRİMENKULUN ÜZERİNDEK KARGİR EV SATIŞ SURETİ İLE ALICI MEHMET ABDÜLBAKİ OĞLU NİYAZİ ÖNEN ADINA GEÇMİŞTİR.09/09/1992 YEV: 3587(SATIŞ BEDELİ 50.000.000 TL) (Şablon: Diğer)		Çanakkale - 09-09-1992 00:00 - 3587	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527645	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12947.24	12947.24	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	170000000.00 EUR	%18	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	170000000.00 EUR	Çanakkale - 25-07-2024 15:51 - 16059	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	650000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	650000000.00 TL	Çanakkale - 31-07-2024 15:26 - 16618	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) WFDT9cO42h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şartır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Çanakkale Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü
2. Ruhsat Tarihi: 02 ARALIK 1991
3. Ruhsat Numarası: 1
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Yeni Yapı
5. Mahallesi: Merkez İlçesi - Kepez Köyü
6. Parsel No: 15-16-17
7. Ada No: —
8. Parsel No: 3030
9. İmar Durumu Tarihi: 17.9.1991
10. İmar Durumu Numarası: 21.8.1991/3742
11. Isıtma Türü: Klima
12. Yakıt Türü: L.P. Gaz
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çanakkale Tapu Sicil Müdürlüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 12.8.1991
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 2397

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı, Ünvanı: Onertaş Gıda Sanayi A.Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Çanakkale
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA 21472
19. Adresi: İzmir Yolu 4. Km. Kepez - Çanakkale

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı / Ünvanı: Gök İnşaat ve Ticaret A.Ş.
21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Galata / İSTANBUL
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 3380820013
24. Adresi: İnönü Cad. Opera Palas No. 73/3 Taksim / İSTANBUL

25. Yapının Adı ve Kullanma Maksadı	26. Kat Sayısı	27. Bağımsız Bölüm Sayısı	28. Yapı Alanı (m²)	29. Yapı Yüksekliği (m)	30. Yapıda Asansör Sayısı	31. Yapıda Merdiven Sayısı	32. Yapıda Rampa Sayısı	33. Yapıda Yangın Merdiveni Sayısı	34. Yapının Grubu
Dormuş Gıda	1	1.549	3.594	1	1	8.78			
Dormuş Gıda İşletmesi	1	1.935		1	1	6.78			
Konserve İşletmesi	1	3.537	5.594	1	1	6.78			
Sosyal Bütün	1	1.069		1	1	3.50			
Toplam	4	8.150							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti Ayrıntılı (Arsa Hariç)
36. İnşaat Ortalama Yıl
37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İnşaatın Cinsi: Betonarme
40. Sıhhatten Sorumlu Müdürlüğü
41. Ogama Yapının Cinsi

RUHSATA BİRİNCİLER

42. Mimari Proje: M.İ.P. Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
43. Statik Proje: Gök İnşaat Ticaret A.Ş.
44. Tesisat Projeleri: Elk. Müh. Nedret Altınel 15.11.1991; Mak. Müh. Bülent Yazıcı 15.11.1991

FENNİ MESULUN (TLS)

45. Adı Soyadı: Hasan Kaçık
50. Adresi: Onertaş Gıda Sanayi Gök İnşaat Sayfiyesi Kepez
51. Tasdikidir: 28.11.1991 / 18847
54. İmzası

46. Doğu Toplamı
47. Kazı Toplamı
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamı
49. Hariç Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer: Eski stabilize sahası
52. Kurum Sicil No: 5310
53. Oda Sicil No: Mimarlar Odası 1351

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				İmar Planı gereği işbu ruhsat verilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... sayılı kararı gereğince parselinde otopark bulunamadığından ... m² Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre eşlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: 02 ARALIK 1991

Oda Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir 1991 8 000 Adet, TS 8737 — 1. Yap. Sahibine 2. Belediyede saklanacak

YAPI RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şartır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Kepez Belediyesi
2. Ruhsat Tarihi: 27.03.1996
3. Ruhsat Numarası: 011
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: Ilave Tadilat
5. Mahallesi: Kepez İlçesi
6. Parsel No: 15-16-17
7. Ada No: —
8. Parsel No: 3030
9. İmar Durumu Tarihi: 04.01.1996
10. İmar Durumu Numarası: 217
11. Isıtma Türü: Sobe
12. Yakıt Türü: Kömür
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çanakkale Tapu Müdürlüğü
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 10.01.1993
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 32/3034

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı, Ünvanı: Onertaş Gıda Sanayi A.Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası
19. Adresi

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı, Ünvanı
21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası
24. Adresi

25. Yapının Adı ve Kullanma Maksadı	26. Kat Sayısı	27. Bağımsız Bölüm Sayısı	28. Yapı Alanı (m²)	29. Yapı Yüksekliği (m)	30. Yapıda Asansör Sayısı	31. Yapıda Merdiven Sayısı	32. Yapıda Rampa Sayısı	33. Yapıda Yangın Merdiveni Sayısı	34. Yapının Grubu
Tadilat	1	[illegible]	—	1	1	5.50	[illegible]	0	[illegible]
Toplam	1	[illegible]							

35. İnşaatın Toplam Maliyeti Ayrıntılı (Arsa Hariç): 5006 [illegible]
36. İnşaat Ortalama Yıl: 1994
37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İnşaatın Cinsi: Betonarme
40. Sıhhatten Sorumlu Müdürlüğü
41. Ogama Yapının Cinsi

RUHSATA BİRİNCİLER

42. Mimari Proje: Sanal Ufak
43. Statik Proje: Alkan Çelikler
44. Tesisat Projeleri: [illegible]

FENNİ MESULUN (TLS)

45. Adı Soyadı: Alkan Çelikler
52. Adresi: Demirci Sok. No. 53/1 Çanakkale
51. Tasdikidir: 26.03.1996 - 0256
54. İmzası

46. Doğu Toplamı
47. Kazı Toplamı
48. Harici Çıkacak Kazı Toplamı
49. Hariç Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer
53. Oda Sicil No: 1850

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				Ruhsatsız yapılan ilave tadilat verilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... sayılı kararı gereğince parselinde otopark bulunamadığından ... m² Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre eşlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: Halil ATAN, Kepez Belediye Başkanı

Oda Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir