



DARDANEL
“PORTFÖY”
ÇANAKKALE - EDİRNE - İSTANBUL
DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası : 10.02.2021 / 7

Sunulan:

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

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342
Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

10.02.2020

Sayın Aşkın Kurultak
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.
Haydar Aliyev Cad. No: 142
Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Konu: Çanakkale, Merkez İlçesi'nde; Kepez, Sarıcaeli ve Karaören Mahallelerindeki arsalar; Ezine İlçesi'ndeki arsalar; Edirne, Enez İlçesi'ndeki arsa ve üzerindeki fabrika binası; İstanbul, Sarıyer İlçesinde yer alan arsadaki ofis kullanımı yalı.

Sayın Kurultak,

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

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi olduğu yönündedir:

İl	İlçe	Mahalle/Köy	Ada	Parsel	Parsel Alanı, m ²	Mülkiyet Durumu	Yasal Makul Değer (TL)		Mevcut Makul Değer (TL)	
							KDV Hariç	KDV Dahil	KDV Hariç	KDV Dahil
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	51,176.39	Tam Mülkiyet	260,860,000	307,815,000	260,860,000	307,815,000
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144	121	13,916.69	Tam Mülkiyet	2,533,000	2,989,000	2,533,000	2,989,000
Çanakkale	Merkez	Karacaören	247	1	29,747.00	Tahsis	14,087,000	16,623,000	14,087,000	16,623,000
Çanakkale	Ezine	Balıklı	119	1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11	112,411.57	Tahsis	16,587,000	19,573,000	16,587,000	19,573,000
Edirne	Enez	Yeni Mahalle	114	26	43,630.00	Tam Mülkiyet	22,000,000	25,960,000	28,530,000	33,665,400
İstanbul	Sarıyer	Tarabya	1030	9	328.00	Tam Mülkiyet	83,504,000	98,535,000	85,475,000	100,861,000
Makine & Ekipman (Çanakkale-Kepez Üretim Tesisi)							36,000,000	42,480,000	36,000,000	42,480,000

- İmar durumu değişikliği nedeni ile, Çanakkale, Kepez'de yer alan parseller üzerindeki üretim tesisi binaları değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. İmar fonksiyonu "konut-ticaret-sosyal tesis alanı" olup, net arsa alanı 41,800 m²'dir.
- 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 12,560,000.- TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

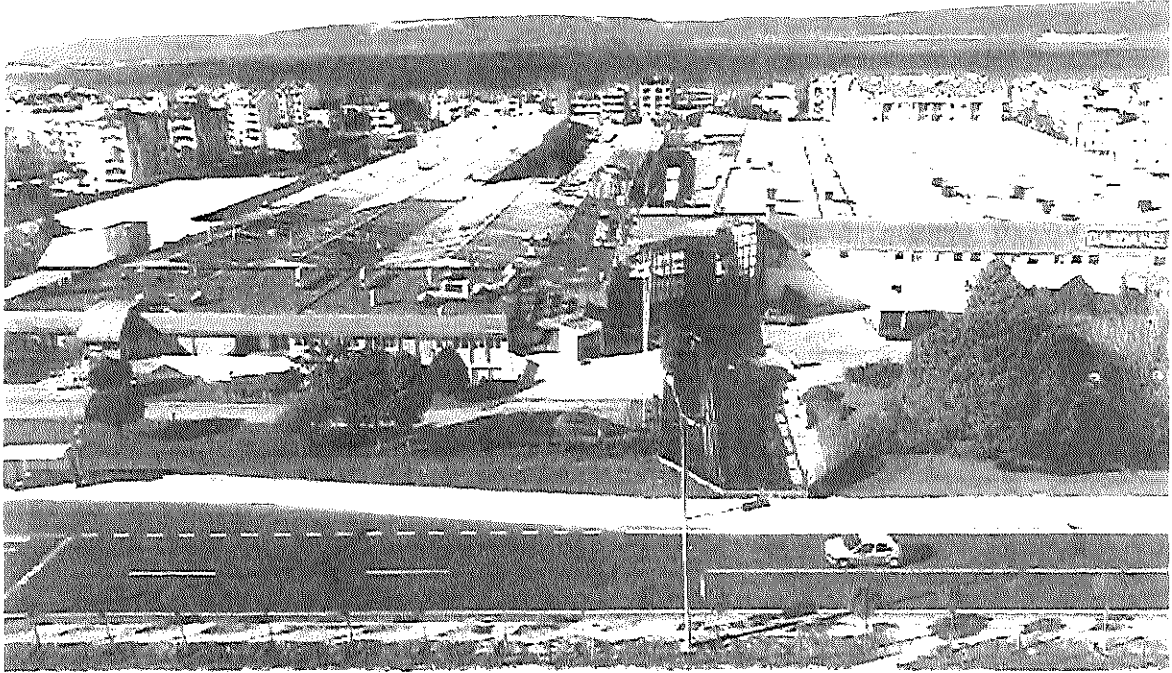
Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı

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

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul
Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE ÜRETİM TESİSİ ARSASI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.	
Sözleşme Tarihi	14.12.2020	
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Boğazkent Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 51, Kepez, Çanakkale	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 13.632.00 m ² yüzölçümlü 303 Ada 2 Parsel, 894.30 m ² yüzölçümlü 303 Ada 3 Parsel, 3.245.00 m ² yüzölçümlü 303 Ada 4 Parsel, 16.783.29 m ² yüzölçümlü 303 Ada 5 Parsel, 1.875.90 m ² yüzölçümlü 303 Ada 6 Parsel, 1.798.66 m ² yüzölçümlü 303 Ada 7 Parsel, 12.947.24 m ² yüzölçümlü 303 Ada 8 Parsel numaralı arsalar	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.	
Değer Tarihi	31.12.2020	
Saha Tespit Tarihi	26.06.2020	
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021	
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Toplam Brüt Arsa Alanı : 51,176.39 m ² Toplam Net Arsa Alanı : 41,800.00 m ²	
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-	
Mevcut Kullanım	Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alınmıştır.	
İmar Durumu	Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı, E:1.80	
Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	244,225,000.- TL
	Geliştirme Yaklaşımı	267,994,000.- TL
	Nihai Değer (KDV hariç)	260,360,000.- TL
	Nihai Değer (KDV dahil)	307,815,000.- TL
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)	

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



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE SARICAELİ ARSASI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Sözleşme Tarihi	14.12.2020		
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Sarıcaeli Köyü, Çanakkale		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m ² büyüklüğündeki arazi		
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet		
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Değer Tarihi	31.12.2020		
Saha Tespit Tarihi	26.06.2020		
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021		
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	13,916.69 m ²		
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-		
Mevcut Kullanım	Arazi		
İmar Durumu	Plansız Alan		
Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	2,533,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV hariç)	2,533,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV dahil)	2,989,000.- TL	
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)		

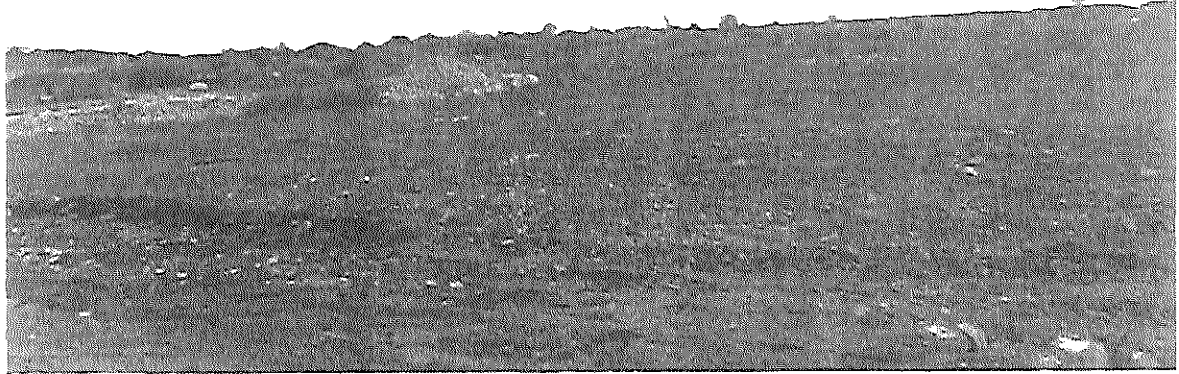
* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – ÇANAKKALE OSB ARSASI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.	
Sözleşme Tarihi	14.12.2020	
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi, Çanakkale - Bursa Karayolu, Çanakkale	
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Karacaören Mahallesi'nde yer alan, 247 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı 29,747.00 m ² büyüklüğündeki arsa	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tahsis	
Gayrimenkul Sahibi	Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı V.	
Değer Tarihi	31.12.2020	
Saha Tespit Tarihi	20.01.2021	
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021	
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	29,747 m ²	
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-	
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa	
İmar Durumu	Sanayi Alanı, E: 0.70	
Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Tahsis Değeri	14,087,000.- TL
	Nihai Değer (KDV hariç)	14,087,000.- TL
	Nihai Değer (KDV dahil)	16,623,000.- TL
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)	

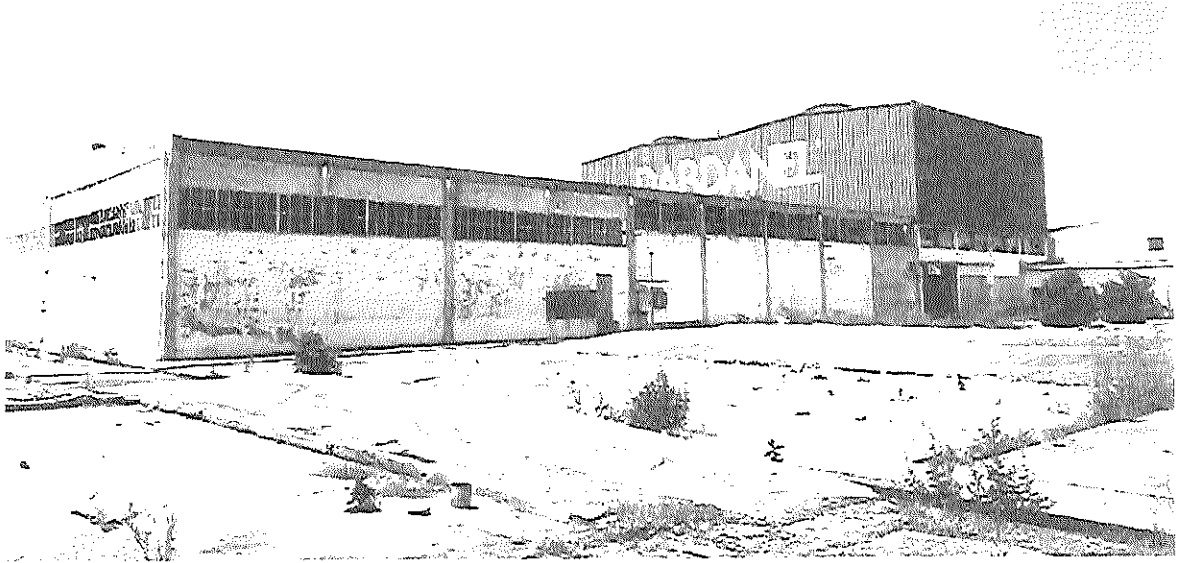
* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



YÖNETİCİ ÖZETİ – EZİNE OSB ARSALARI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.			
Sözleşme Tarihi	14.12.2020			
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7			
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Balıkli Mahallesi, Ezine Gıda İhtisas OSB, Ezine - Çanakkale			
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 ve 11 Parsel olarak kayıtlı, toplam 112,411.57 m ² büyüklüğündeki 8 adet arsa			
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tahsis			
Gayrimenkul Sahibi	Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü			
Değer Tarihi	31.12.2020			
Saha Tespit Tarihi	20.01.2021			
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021			
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	112,411.57 (Toplam arsa alanı)			
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	-			
Mevcut Kullanım	Geliştirilmemiş boş arsa			
İmar Durumu	Sanayi Alanı, E: 0.70			
Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Ada	Parsel	Arsa Alanı, m ²	Tahsis Değeri (KDV Hariç)
	119	1	13,453	1,985,000.- TL
	119	2	14,995	2,213,000.- TL
	119	3	14,985	2,211,000.- TL
	119	6	15,005	2,214,000.- TL
	119	7	14,985	2,211,000.- TL
	119	8	8,983	1,325,000.- TL
	119	10	15,002	2,214,000.- TL
	119	11	15,004	2,214,000.- TL
	Toplam Nihai Değer (KDV Hariç)			16,587,000.- TL
Toplam Nihai Değer (KDV Dahil)			19,573,000.- TL	
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzmanı (406080)			

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



YÖNETİCİ ÖZETİ – EDİRNE ÜRETİM TESİSİ

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Sözleşme Tarihi	14.12.2020		
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Ova Mevkii, Yeni Mahalle, Enez – Edirne		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,630.00 m ² yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan fabrika binası		
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet		
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Değer Tarihi	31.12.2020		
Saha Tespit Tarihi	02.07.2020		
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021		
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	43,630 m ²		
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	Yasal Alan : 7,200 m ² Mevcut Alan : 13,140 m ²		
Mevcut Kullanım	Faaliyet Dışı Üretim Tesisi		
İmar Durumu	Sanayi Alanı		
Yasal Durum Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer	22,000,000.-TL	
	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	5,299,000.-TL	
	Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	16,701,000.-TL	
	Nihai Değeri (KDV Hariç)	22,000,000.-TL	
	Nihai Değeri (KDV Dahil)	25,960,000.-TL	
Mevcut Durum Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer	28,530,000.-TL	
	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	5,299,000.-TL	
	Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	23,231,000.-TL	
	Nihai Değeri (KDV Hariç)	28,530,000.-TL	
	Nihai Değeri (KDV Dahil)	33,665,400.-TL	
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Kenan Emik, Lisanslı Değerleme Uzmanı (406080)		

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



YÖNETİCİ ÖZETİ – İSTANBUL YALI

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Sözleşme Tarihi	14.12.2020		
Rapor Tarihi / Numarası	10.02.2021 / 7		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Haydar Aliyev Caddesi, No: 142, Tarabya, Sarıyer, İstanbul		
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yalı.		
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet		
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.		
Değer Tarihi	31.12.2020		
Saha Tespit Tarihi	16.09.2020		
Çalışmanın Tamamlanma Tarihi	09.02.2021		
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	328 m²		
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	Müştemilat Dahil: 837 m² Müştemilat Hariç: 782 m²		
Mevcut Kullanım	Ofis		
İmar Durumu	Koru alanında kalmakta olup, üzerinde 2. grup eski eser mevcuttur.		
Yasal Durum Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	83,596,000.- TL	
	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	83,413,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV hariç)	83,504,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV dahil)	98,535,000.- TL	
Mevcut Durum Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	85,467,000.- TL	
	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	85,484,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV hariç)	85,475,000.- TL	
	Nihai Değer (KDV dahil)	100,861,000.- TL	
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)		

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

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ.....	11
2. RAPOR BİLGİLERİ	12
2.1. SERTİFİKASYON	12
2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	13
2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	14
2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	14
2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	14
2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI.....	14
2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI.....	15
2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	15
2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	16
2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ.....	18
3. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI	19
3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	19
3.1.1. HUKUKİ TANIM.....	19
3.1.2. FİZİKİ TANIM	21
3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER.....	22
3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	22
3.2.2. PAZAR ANALİZİ.....	24
3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	26
3.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	26
3.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	26
3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER.....	30
3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI.....	30
3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	30
3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	31
3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	31
3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	31
4. ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ	32
4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	32
4.1.1. HUKUKİ TANIM.....	32
4.1.2. FİZİKİ TANIM	33
4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER.....	34
4.2.1. PAZAR ANALİZİ.....	34
4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	35
4.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	35
4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER.....	35
4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI.....	35
4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	36
4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	36
4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	36
4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	37
5. ÇANAKKALE / ÇANAKKALE OSB - SANAYİ ARSASISI	38
5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	38
5.1.1. HUKUKİ TANIM.....	38
5.1.2. FİZİKİ TANIM	39
5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER.....	40
5.2.1. ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ.....	40
5.2.2. PAZAR ANALİZİ.....	41
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	41
5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER.....	42
5.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI.....	42
5.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	42
5.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	42
5.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	42
5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	43



6. ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSALARI	44
6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	44
6.1.1. HUKUKİ TANIM	44
6.1.2. FİZİKİ TANIM	46
6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	47
6.2.1. EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	47
6.2.2. PAZAR ANALİZİ	47
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	48
6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	49
6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	49
6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	49
6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	49
6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	49
6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	50
7. EDİRNE / ENEZ - ÜRETİM TESİSİ	51
7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	51
7.1.1. HUKUKİ TANIM	51
7.1.2. FİZİKİ TANIM	53
7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	56
7.2.1. EDİRNE	56
7.2.2. PAZAR ANALİZİ	57
7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	59
7.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	59
7.3.2. MALİYET YAKLAŞIMI	59
7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	61
7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	61
7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	61
7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	61
7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	61
7.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	62
8. İSTANBUL / TARABYA - YALI	63
8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI	63
8.1.1. HUKUKİ TANIM	63
8.1.2. FİZİKİ TANIM	65
8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	70
8.2.1. İSTANBUL	70
8.2.2. PAZAR ANALİZİ	72
8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	75
8.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	75
8.3.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI	76
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	77
8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	77
8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	77
8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	78
8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	78
8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	78
9. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ MAKİNE & EKİPMAN	79
9.1. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	79
9.1.1. SU ÜRÜNLERİ SEKTÖRÜ	79
9.2. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	81
9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	82
9.4. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	83



1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

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

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul adresinde yer almaktadır.

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.: Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş., Türkiye merkezli bir gıda şirkettir. Şirket, 1984 yılında Niyazi Önen tarafından kurulmuş olup, Türkiye'nin ilk konserve ton balığı üreticisidir. Şirket, 1994 yılından bu yana Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. 1990'lardan itibaren ürün yelpazesi "Dardanel Ton" konserve ton balığı, diğer konserve yiyecekler ve hazır sandviçlere kadar genişlemiştir. Şirket, Mr. No ve Baricci markaları ile sandviç ve atıştırmalıklar üretmektedir ve Dardenia adıyla balık-ekmek lokantası zinciri işletmektedir. Aynı zamanda 1991 yılından bu yana futbol kulübü Çanakkale Dardanelspor'un sponsorluğunu yapmaktadır.

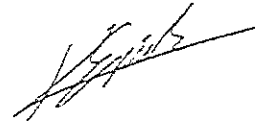


2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgin olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgin yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan yatırımlar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapora konu olan gayrimenkuller ile ilgili çalışmalar, Zeynep Poyraz ve Kenan Emik tarafından yürütülmüştür. Araştırma ve raporlama aşamasında Serkan Feimoğlu ve Bilgin Özer'den destek alınmıştır.

Uzman Kenan EMİK İnşaat Mühendisi, B.Sc. MBA, M.Sc. Lisanslı Değerleme Uzmanı, 406080	
Kıdemli Uzman Zeynep POYRAZ Şehir Plancısı, B.Sc. Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc. Lisanslı Değerleme Uzmanı, 402698	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Nalan SEÇKİN Endüstri Mühendisi, M.Sc., MBA Lisanslı Değerleme Uzmanı, 400111	
Sorumlu Değerleme Uzmanı Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS M. Arch., MBA Lisans No: 400104	



2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2017).
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri İşveren tarafından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Bu bilgilerin kullanıldığı bölümlerde, temin edilen bilgiye referans verilmiştir.
- Bu raporda, spesifik olarak ele alınan konular dışında, tapunun pazarlanabilir olduğu ve pazar değeri tanımında yer alan baskı ve kısıtlama olmadan ifadesine uygun olarak ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı ittifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- İşveren, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışmasının SPK ve UDES formatında yürütülmesini ve raporlanmasını istemiştir.
- Bu çalışma “Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.”nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı iznine bağlıdır.

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

Bu kapsamda; Şirketimiz tarafından, konu gayrimenkullerden Kepez’de yer alan üretim tesisi arsası, Sarcaeli’nde yer alan arazi ve Edime’de yer alan üretim tesisi ile ilgili değer tespitlerini kapsayan 10.07.2020 tarih 48 numaralı rapor düzenlenmiştir. Bu çalışma kapsamındaki diğer gayrimenkuller ile ilgili, belirtilen kapsamda tarafımızca hazırlanmış bir gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

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

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

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

Bu çalışma, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Dardanel Öntaş Gıda San. A.Ş. arasındaki 14.12.2020 tarihli sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.

2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, Şirketimiz tarafından 10.02.2021 tarihinde 7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

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

Çalışmaya konu gayrimenkullerden organize sanayi bölgesi mülkiyetinde yer alan parseller için ise, raporda detayları sunulan sözleşmeler uyarınca tahsis hakkı söz konusudur.



2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Aşağıda bilgisi verilen gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin tespitine yönelik "Gayrimenkul Değerleme" raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde yer alan, 303 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 Parsel olarak kayıtlı, toplam 51,176.39 m² (net 41,800 m²) büyüklüğündeki 7 adet arsa (arsaların "Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı" imarlı olması nedeni ile, parseller üzerindeki üretim tesisi binaları değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur. Üretim tesisindeki makine ve ekipman çalışma kapsamındadır.)
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan, 144 Ada 121 Parsel olarak kayıtlı 13,916.69 m² büyüklüğündeki arsa
- Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Karacaören Mahallesi'nde yer alan, 247 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı 29,747.00 m² büyüklüğündeki arsa
- Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 ve 11 Parsel olarak kayıtlı, toplam 112,411.57 m² büyüklüğündeki 8 adet arsa
- Edirne İli, Enez İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı 43,630.00 m² büyüklüğündeki arsa ve üzerinde yer alan atıl fabrika binası
- İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi'nde yer alan, 1030 Ada 9 Parsel olarak kayıtlı 328 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde geliştirilmiş ofis kullanımlı yalı

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

2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün UFRS esaslı gerçeğe uygun değeri: "makul değeri" belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, söz konusu değer tanımı aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

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

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

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

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

Konu gayrimenkuller için tespit edilen makul değerler; pazar değerini ifade etmemekte olup, satış ve ipotek amaçlı kullanılabilirliği anlamına gelmez.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 10.02.2021, değer tarihi 31.12.2020'dir. Hesaplamalar Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında yapılmıştır. Amerikan Doları bazında yapılan hesaplamalarda Türkiye Merkez Bankası tarafından 30.12.2020 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır. (USD/TRY = 7.3405 - Bülten No: 2020-249)



2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

“Değerleme Çalışması”; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, gayrimenkuller üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışması olacaktır.

Gayrimenkulün pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile ilgili genel bilgilere yer verilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdirı yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı, gayrimenkulün değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bir bileşenin değerinin tespit edilmesinde uygulanabilir. Karşılaştırma birimi belirlenirken, emsal gayrimenkul türünün değerine etki eden en önemli nicelik göz önünde bulundurulur. Ayarlama kriteri seçimi ise transfer işleminin ve gayrimenkulün niteliklerine göre yapılabilir. Karşılaştırma birimine etki eden faktörler göz önünde bulundurularak, seçilen ayarlama kriterleri doğrultusunda emsallerin konu gayrimenkule göre daha iyi, benzer ya da daha kötü olma durumuna göre analiz yapılır. Son aşamada; analiz sonuçları yardımıyla değer takdirı yapılır. Genellikle, emsaller için oluşan ayarlanmış birim değerlerin ağırlıklı ortalaması alınır. Konu gayrimenkule en yakın özellikteki emsale en yüksek ağırlık oranı verilecek şekilde yapılan işlem sonrası, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değer takdir edilir.

Maliyet yaklaşımı; geliştirilenin amortize edilmiş maliyetine arsa değerinin eklenmesi ile değer takdirı yapılan yöntemdir. İlk adımda; geliştirmelerin amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkiyet hakları kapsamında tespit yapılmaktadır.

İkinci adımda; maliyetlerin hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu geliştirme ile eşdeğer fayda sağlayan bir geliştirilenin maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirilenin aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu geliştirilenin tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

Üçüncü adımda, doğrudan ve dolaylı maliyetler hesaplanmaktadır. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı geliştirmelerin malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler bazında hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

Bir sonraki adımda, geliştirmelerin yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir.

Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.



Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı; gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmakta olup, değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermektedir. 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, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadan elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Geliştirme yaklaşımında; mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilir ve bu programların geliştirme maliyeti keşfi yapılır. Planlanan kullanımların niteliğine göre, pazar analizi verilerinden faydalanılarak nakit akışı projeksiyonu oluşturulur. Geliştirme maliyetleri ve girişimci karı da dikkate alınarak öngörülen nakit akış projeksiyonunun indirgenmesi ile hesaplanan net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.

Yaklaşımların Kullanım Yerleri

Emsal karşılaştırma yaklaşımı; güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir.

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.

Geliştirme yaklaşımı ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır.



2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

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

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



3. ÇANAKKALE / KEPEZ - ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

3.1.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

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

Tablo 1: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	2	Soğuk depo paketleme entegre tesisleri	13,632.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	3	Arsa	894.30
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	4	Ford-Anadol servis istasyonu	3,245.00
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	5	İçerisinde depresyon havuzları sosyal ve anıtma tesisi bulunan konserve fabrikası	16,783.29
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	6	Arsa	1,875.90
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	7	Tarla	1,798.66
Çanakkale	Merkez	Kepez	303	8	Kargir ahır ve tarla	12,947.24
Toplam						51,176.39

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

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

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 27.01.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Tablo 2: Tapu Kayıt Bilgileri

Ada / Parsel	Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
303 / 2-3-4-5-6-7-8	Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Tasınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
303/2-5-7	İrtifak	H: Bu parsel lehine 2397 parsel aleyhine 1083 m²'lik kısımdan enerji nakli hattı geçirilmesi için irtifak hakkı (Şablon: Geçit Hakkı)	20.02.1984 / 565
303/8	Beyan	Bu gayrimenkulün üzerindeki kargir ev satış sureti ile alıcı Mehmet Abdülbaki oğlu Niyazi Önen adına geçmiştir. 09.09.1992 yev: 3587 (satış bedeli 50,000,000.00 TL)	09.09.1992 / 3587
303 / 2-3-4-5-6-7-8	İpotek	DenizBank A.Ş. lehine, 350,000,000.- TL tutarında, 1. Derece İpotek	18.06.2020 / 9262

3.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.1.3. 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.

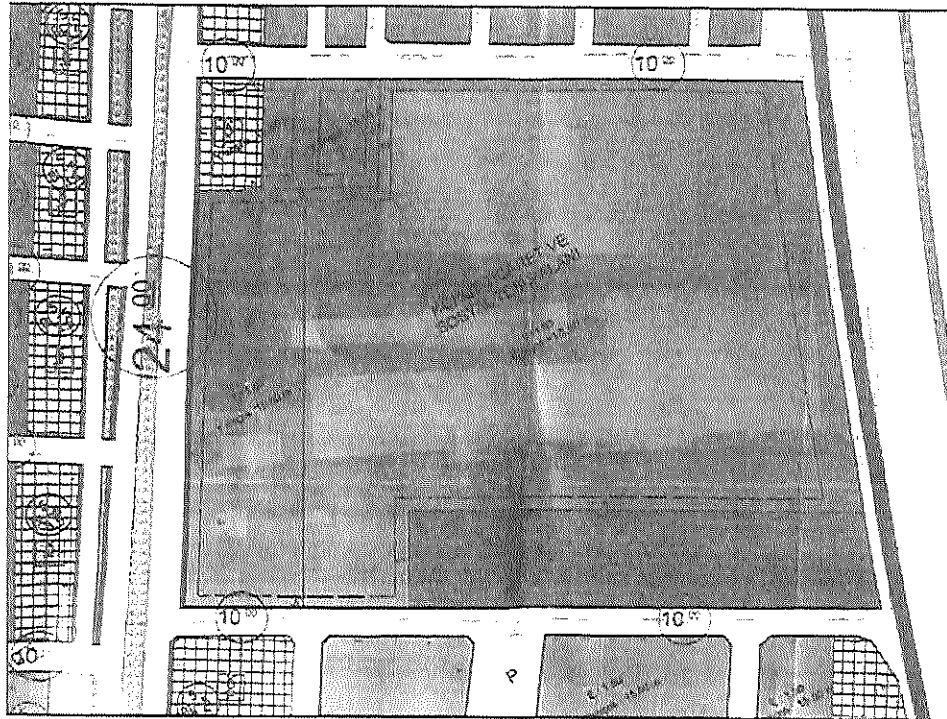
Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan üretim tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

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

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

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

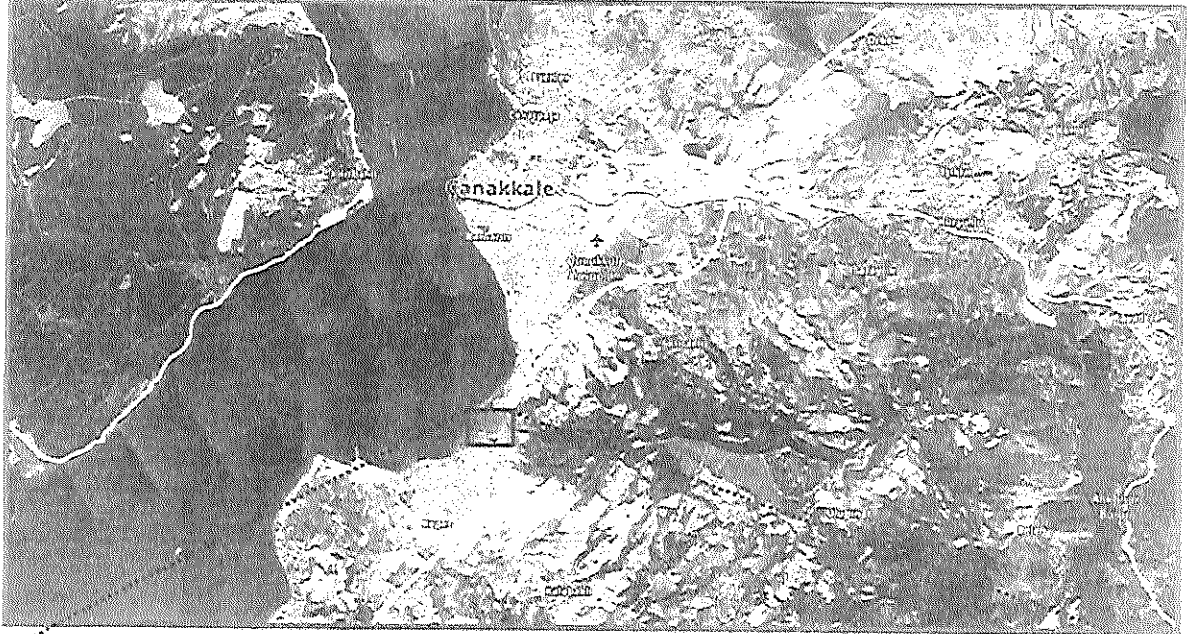


İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

3.1.2. FİZİKİ TANIM

3.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

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



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



3.1.2.2. ARSA TANIMI

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

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

Konu gayrimenkulün görünürlüğü ana akslar üzerinde kalmasından dolayı yüksektir.

3.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

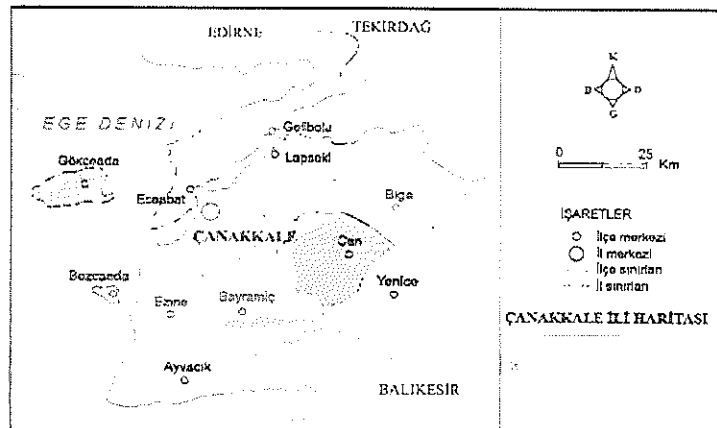
Konu gayrimenkuller üzerinde üretim tesisi bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut binaların, yeni imar durumu kapsamında en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, geliştirmelerin ekonomik değeri olmadığı kabul edilmiştir. Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak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

3.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

3.2.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

3.2.1.1. ÇANAKKALE

Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesi ve Ege Bölgesi sınırları içinde yer alan Çanakkale İli; Avrupa ve Asya kıtalarını birbirinden ayıran ve kendi adını taşıyan Boğaz'ın iki yakasında kurulmuştur. Çanakkale'nin doğusunda ve güneydoğusunda Balıkesir, batısında Ege Denizi kuzeybatısında Edirne, kuzeyinde Tekirdağ ve Marmara Denizi bulunmaktadır. İl sınırlarına; Ege Denizi'nde Türkiye'nin en büyük adası



olan Gökçeada, Bozcaada ve Tavşan Adaları da girmektedir. İlin toplam kıyı uzunluğu 671 km, yüzölçümü 9,737 km²'dir. Çanakkale ili sınırları içerisinde, toplam 12 ilçe bulunmaktadır.

Çanakkale ilinin nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 541,548 kişidir. Kentin nüfusu 2018 yılı nüfusuna göre %0.11 oranında azalmıştır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.63'tür.

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

Yıllar	Çanakkale Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	417,121	%0.82
1990	432,263	%0.77
2000	449,418	%0.69
2010	490,397	%0.67
2015	513,341	%0.65
2016	519,793	%0.65
2017	530,417	%0.66
2018	540,662	%0.66
2019	542,157	%0.65
2020	541,548	-%0.11

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Çanakkale İli nüfusunun %62'sini oluşturan 334,742 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %34'ünü oluşturan 185,208 kişi, A+, A ve B SES Grubundadır.

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

Yaş Grubu	2020 Nüfusu	Oran (%)	SES Grubu	2019 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	86,727	%16.0	A+ SES Grubu	22,867	%4
15-29 yaş	105,727	%19.5	A SES Grubu	51,563	%10
30-44 yaş	116,435	%21.5	B SES Grubu	110,778	%20
45-59 yaş	112,580	%20.8	C SES Grubu	113,850	%21
60+ yaş	120,079	%22.2	D SES Grubu	243,099	%45
Toplam	541,548	%100.0	Toplam	542,157	%100

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Kaynak: Endeksa

Çanakkale İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitilmiş kişi sayısı nüfusun %13.77'sini oluşturmaktadır.

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

Çanakkale ekonomisine dair sayısal veriler aşağıda özetlenmiştir:

- TÜİK tarafından açıklanan son verilere göre, 2018 yılında Çanakkale 24,532,654,000 TL'lik GSYH'ya sahiptir.
- Çanakkale'de dolar bazında kişi başı GSYH 2017 yılında 10,589 ABD\$ iken, 2018 yılında %8.35 azalarak 9,705 ABD\$ olmuştur.
- TÜİK 2019 yılı verilerine göre Çanakkale ihracat toplamı ülke genelinin %0.09'unu (169,826,000 ABD\$), ithalat toplamı ise %0.03'ünü (66,314,000 ABD\$) oluşturmaktadır.
- TÜİK 2018 yılı verilerine göre, Çanakkale GSYH'sının sektörler itibarıyla dağılımı; hizmetler %41, sanayi %33, tarım %15 pay almaktadır.

MERKEZ İLÇE

Çanakkale İli, Merkez İlçesi'nin yüzölçümü ise 928 km²'dir. İlçede km²'ye 199 kişi düşmektedir. Merkez İlçesi'nin nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 184,184 kişidir. İlçe merkezi Çanakkale Boğazının en dar kısmının doğu kıyısında kurulmuştur. Ekonomisi tarım ve sanayiye dayalıdır. İldeki sanayi sektörünün çoğu merkez ilçededir. Konserve fabrikası, petrokimya fabrikası, yağ ve sabun fabrikaları, deri işleme atölyeleri ve orman ürünlerini işleyen işletmeler başlıca sanayi kuruluşlarıdır.

KEPEZ BELDESİ

Kepez Beldesi, Çanakkale merkeze bağlı yerleşim yeridir. Çanakkale'ye 4 km uzaklıkta, İzmir yolu üzerinde, denizden 300 metre içeride küçük bir tepelik alan üzerinde kurulmuştur. Belde nüfusu, 2020 yılı Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 32,665 kişidir. Belde, 618 hektarlık bir yüzölçümüne sahiptir.

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

Çanakkale Limanı, Kolin Otel, 18 Mart Üniversitesi Uygulama Hastanesi ve Üniversitenin tıp fakültesi bu yerleşim yeri sınırlarındadır. Dardanel tesisleri ve Kepez Un fabrikası beldedeki önemli sanayi kuruluşları arasındadır. Ford, Hyundai, Toyota, Renault, Opel ve Fiat gibi otomobil markalarının Çanakkale satış ve servisleri Kepez'de yer almaktadır. Kipa Alışveriş Merkezi de Kepez- Çanakkale Merkezi sınırı yakınındadır. Kepez Limanı'ndan Eceabat'a düzenli olarak her gün feribot seferleri de yapılmaktadır.

3.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

3.2.2.1. ARSA PAZARI

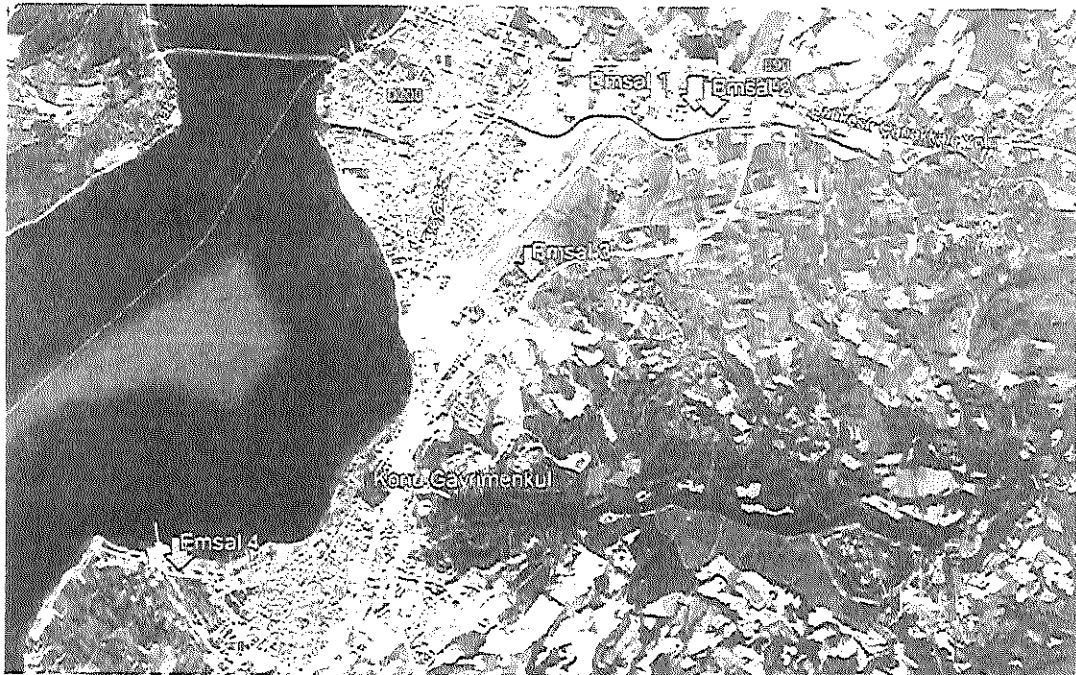
Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Konu gayrimenkul; konumu, büyüklüğü, imar durumu ve yapılanma koşulları açısından Çanakkale'de yer alan ender gayrimenkullerdendir.

Çanakkale merkez ilçesinde, konu gayrimenkul ile benzer büyüklükte ve yapılanma koşullarında herhangi bir satış bilgisine ulaşılamamıştır. Pazar analizi sırasında tespit edilen, konu gayrimenkule göre daha küçük alana sahip imarlı emsal arsaların listesi aşağıdaki gibidir:

Tablo 5: Satılık Emsal Arsalar

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İletişim Bilgisi	Akale Emlak 0 (286) 213 98 98	Erdem Emlak 0 (530) 425 05 85	Elif İlhan (Sahibinden) 0 (532) 735 41 18	Kaymaklar Emlak 0 (286) 210 00 39
Mahalle, Ada/Parsel	Arslanca, 1155/1	Arslanca, 1160/1	Barbaros, 1372/1	Kepez, -/1137
İmar Durumu	Konut, E: 2.40	Konut, E: 2.40	Konut, E: 1.20	Ticaret, E: 0.80
Arsa Alanı, brüt m ²	10,467	4,317	2,374	5,744
Arsa Alanı, net m ²	10,467	4,317	2,374	3,000
İstenen Satış Fiyatı, TL	36,000,000	18,750,000	8,900,000	14,225,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	3,439	4,343	3,749	4,742
Açıklama ve Görüşler	Merkezden uzak mesafede, yeni gelişen konut bölgesi içerisinde yer almaktadır.	Merkezden uzak mesafede, yeni gelişen konut bölgesi içerisinde yer almaktadır.	Parselin uzun süredir pazarda olduğu ve satış fiyatının değiştiği tespit edilmiştir.	Liman arkasındaki bölgede yer alan parselin bir kısmı tarım alanında bir kısmı terk alanında kalmaktadır. İmarlı bölümü dikkate alınmıştır.

Emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %10-25 iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.





3.2.2.2. KONUT PAZARI

1992 yılında üniversitenin kurulması ile Çanakkale kent merkezinin yerleşim ve konut özelliklerinde önemli bir değişim süreci de başlamıştır. Gerek üniversite çalışanlarının, gerekse kent nüfusunun beşte birini meydana getiren öğrencilerin etkisiyle değişen ve artan talepler, kentin konut özelliklerini (konfor, büyüklük, yazlık konutlar vb), mekansal özelliklerini (yeni yerleşim alanlarının, yurtların ve sosyal ünitelerin açılması ve dağılışı) büyük ölçüde etkilemiştir. Kent, üniversite ile ilişkili bir büyüme içindedir. Kentte konuta olan taleplerin artmasına karşılık konut sunumunun yetersiz kalması, konut fiyatlarını ve konut kiralarnı artıran bir sürece de neden olmuştur.

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

Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmesi muhtemel konut projesine emsal olabilecek nitelikteki projeler araştırılmıştır.

- Miller Style Projesi'nde, 2. el konutlar için istenen birim satış fiyatları 730-798 ABD\$/m²,
 - Park Olive Projesi'nde, 2. el konutlar için istenen birim satış fiyatları 640-955 ABD\$/m²,
 - Kale Center Projesi'nde, 2. el konutlar için istenen birim satış fiyatları 750-786 ABD\$/m²,
 - My Kale Boğaziçi Projesi'nde, firma tarafından yeni daireler için istenen birim satış fiyatları 724-772 ABD\$/m²,
 - Green Line Projesi'nde, firma tarafından yeni daireler için istenen birim satış fiyatları 724-730 ABD\$/m²,
- aralığında değişim göstermektedir. Bu fiyatlarda pazarlık payı söz konusudur.



3.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

3.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının net arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar analizi bölümünde detayları sunulan arsa emsallerinden, konu gayrimenkul ile kıyaslanabilir olanlar seçilerek, değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün net arsa alanı için birim değer belirlenmiştir.

Tablo 6: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, brüt m ²	51,176	10,467	4,317	2,374	5,744
Arsa Alanı, net m ²	41,800	10,467	4,317	2,374	3,000
İstenen Satış Fiyatı, TL		36,000,000	18,750,000	8,900,000	14,225,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		3,439	4,343	3,749	4,742
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		3,164	3,257	3,449	3,319
Gerçekleştirilebilir Proje Büyüklüğü / Prestiji		%20	%22	%25	%25
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
<i>Konum için Ayarlama</i>		%50	%50	%15	%15
Arsa Alanı	41,800	10,467	4,317	2,374	3,000
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		-%7	-%12	-%15	-%14
Ulaşılabilirlik		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
<i>Ulaşılabilirlik için Ayarlama</i>		%10	%10	%0	%3
Çevre Donatı / Altyapı		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
<i>Çevre Donatı / Altyapı için Ayarlama</i>		%10	%10	%0	%3
İmar Durumu	Konut-Ticaret-Sosyal Tesis	Konut	Konut	Konut	Ticaret/Konut
<i>İmar Durumu için Ayarlama</i>		%15	%15	%15	%0
Yapılaşma Şartları	E: 1.80	E: 2.40	E: 2.40	E: 1.20	E: 0.80
<i>Yapılaşma Şartları için Ayarlama</i>		-%15	-%15	%30	%45
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m ²	5,843	5,791	5,863	5,863	5,875
Toplam Değer, TL	244,224,649				

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 244,224,649.- TL olarak tespit edilmiştir.

3.3.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

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

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

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

**Tablo 7: İskan Edilebilir İnşaat Alanı Hesabı**

Arsa Alanı, net m ²	41.800,00
Emsal	1,80
Emsale Konu İnşaat Alanı, m ²	75.240,00
Brüt Çarpan	1,33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m ²	100.069,20

Tablo 8: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m ²	İskan Edilebilir Alan, m ²	Birim Ünite Alanı, m ²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m ²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m ²
Konut	70%	29,260	70,048	145	483	483	-	483	12,077	70,048
Ticaret	20%	8,360	20,014	-	-	667	267	400	10,007	16,011
Sosyal Tesis	10%	4,180	10,007	-	-	125	125	-	-	10,007
Toplam		41,800	100,069	145	483	1,275	392	883	22,084	96,066

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

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

Tablo 9: Geliştirme Maliyeti (ABD\$)

	Konut	Ticaret	Sosyal Tesis	Toplam
BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat	9,806,782	2,801,938	1,400,969	14,009,688
İnce İnşaat	11,557,993	2,902,007	1,451,003	15,911,003
Mekanik Tesisat	4,202,906	1,200,830	600,415	6,004,152
Elektrik Tesisatı	5,253,633	1,400,969	700,484	7,355,086
Kapalı Otopark	2,173,917	1,801,246	0	3,975,163
Toplam Bina Maliyeti	32,995,231	10,106,989	4,152,872	47,255,092
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Altyapı	234,080	66,880	33,440	334,400
Sert Zemin & İç Yollar	175,560	50,160	25,080	250,800
Peyzaj Düzenleme	56,179	16,051	8,026	80,256
Dış Aydınlatma & Güvenlik	50,000	20,000	10,000	80,000
FF & E - Ortak Alanlar	25,000	50,000	70,000	145,000
Mağaza Dekorasyon Yardımı	-	1,000,000	-	1,000,000
Toplam Bina Dışı Maliyetler	540,819	1,203,091	146,546	1,890,456
DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	263,962	80,856	33,223	378,041
Yatırımcı Sabit Giderleri	65,990	50,535	20,764	137,290
Proje Yönetim Giderleri	329,952	101,070	41,529	472,551
Yasal İzinler & Danışmanlık	329,952	101,070	41,529	472,551
Pazarlama & Açılış Harcamaları	494,928	151,605	62,293	708,826
Müteahhit Karı	2,639,618	808,559	332,230	3,780,407
Toplam Diğer Maliyetler	4,124,404	1,293,695	531,568	5,949,666
Geliştirme Primi	1,676,802	565,504	214,971	2,457,277
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (sabit)	39,337,256	13,169,279	5,045,956	57,552,491
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (enf.)	40,572,525	13,327,310	5,106,507	59,006,342
1. yıl	7,867,451	5,267,712	2,018,382	15,153,545
2. yıl	12,037,200	8,059,599	3,088,125	23,184,924
3. yıl	10,231,620	-	-	10,231,620
4. yıl	10,436,253	-	-	10,436,253



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

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

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve iskonto edilmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Birim arsaya düşen net bugünkü değer, içerik olarak "arsa değerini" içermektedir.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere ABD\$ bazında yıllık %2 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.

Konut

- Toplam 483 adet ünitenin satış dönemi 6 yıl kabul edilmiştir. Satışlar, 4 yıl süreceği öngörülen inşaatla birlikte eş zamanlı olarak başlayacaktır.
- 6 yıllık satış hızı kabulü ile bugün itibarıyla ortalama satış fiyatı 840 ABD\$/brüt m² olarak belirlenmiştir. Bu fiyat projenin pazara ilk çıktığı zaman duyurulacak olan ortalama fiyattır.
- Satış ve pazarlama giderleri; satış ofisinin işletme giderlerini, tapu giderlerini ve komisyonları içerir.
- Girişimci kan %2 olarak öngörülmüştür.
- İskonto oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 10: Konut Nakit Akış Analizi

(ABD\$)						
Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
Satış Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
GELİRLER						
Birim Satış Fiyatı, ABD\$/m ²	840	907	962	1,010	1,050	1,082
Yıllık Satış Oranı	%12	%15	%25	%20	%18	%10
Yıllık Satılan Ünite Adedi	58	72	121	97	87	48
Toplam Gelirler	7,060,883	9,532,192	16,840,205	14,145,773	13,240,443	7,576,476
GİDERLER						
Pazarlama & Satış Gideri	211,826	285,966	505,206	424,373	397,213	227,294
Toplam Giderler	211,826	285,966	505,206	424,373	397,213	227,294
NET GELİR	6,849,056	9,246,226	16,334,999	13,721,399	12,843,230	7,349,181
Girişimci Kan	136,981	184,925	326,700	274,428	256,865	146,984
Geliştirme Maliyeti	7,867,451	12,037,200	10,231,620	10,436,253	0	0
NET NAKİT AKIŞI	-1,155,376	-2,975,899	5,776,679	3,010,719	12,586,365	7,202,198

Ticaret & Sosyal Tesis

- Kiralanabilir brüt alan büyüklüğü sokak çarşısı için 16,011 m², sosyal tesis için 10,007 m² olarak öngörülmüştür.
- Kullanımların kiraya verileceği kabulü ile 2 yıllık inşaat dönemi dâhil 7 yıllık nakit akış projeksiyonu hazırlanmıştır.
- Ortalama doluluk oranı ilk işletme yılı için %82, stabilize yıl için %96 olarak kabul edilmiştir.
- Ortalama kira ilk işletme yılı için 16.6 ABD\$/m²/ay, stabilize yıl için 18.2 ABD\$/m²/ay olarak kabul edilmiştir.



- Kira gelirleri 4. işletme yılı olarak kabul edilen stabilize yıla kadar yıllık %3 oranında, stabilize yıldan sonra ise enflasyon oranında artırılmıştır.
- Sabit giderler kalemleri içerisinde "bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu" yer almaktadır. Bina sigortası ve emlak vergisi oranları bina maliyetlerinden hesaplanırken, yenileme fonu brüt gelirin %2.0'si olarak ayrılmıştır.
- Girişimci karı %3 olarak öngörülmüştür.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7.6, iskonto oranı %14.6 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 11: Ticaret & Sosyal Tesis Nakit Akış Analizi

Projeksiyon Dönemi		1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl
İşletme Dönemi				1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
GELİRLER								
Mağazalar & Mahalli Dükkanlar	8,306 m ²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%80.0	%88.0	%93.0	%96.0	%96.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/m ² /ay				19.1	19.7	20.3	20.9	21.5
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			1,614,832	1,829,605	1,991,566	2,117,485	2,181,009	
Süpermarket & Büyük Mağaza	3,202 m ²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%85.0	%93.0	%98.0	%98.0	%98.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/m ² /ay				7.4	7.7	7.9	8.1	8.4
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			242,633	273,433	296,777	305,681	314,851	
Restoran & Café	2,402 m ²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%78.0	%86.0	%91.0	%94.0	%94.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/m ² /ay				27.6	28.4	29.3	30.1	31.1
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			620,242	704,373	767,684	816,782	841,286	
Fast Food	1,601 m ²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%76.0	%83.0	%88.0	%90.0	%90.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/m ² /ay				31.8	32.8	33.8	34.8	35.8
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			464,876	522,924	571,058	601,558	619,605	
Sosyal Tesis	10,007 m ²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%84.0	%92.0	%97.0	%97.0	%97.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/m ² /ay				12.7	13.1	13.5	13.9	14.3
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			1,284,525	1,449,067	1,573,655	1,620,865	1,669,491	
Kiosk & ATM	18 adet							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%82.0	%89.0	%93.0	%95.0	%95.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/ay				849	874	901	928	956
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			150,369	168,101	180,926	190,362	196,073	
Billboard	10 adet							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%85.0	%92.0	%96.0	%98.0	%98.0
Birim Kira Geliri, ABD\$/ay				531	547	563	580	597
Toplam Kira Geliri, ABD\$/yıl			54,122	60,336	64,848	68,185	70,231	
Bina Yönetim Ücreti								
Birim Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/m ² /ay				3.82	3.90	3.98	4.06	4.14
Toplam Bina Yönetim Ücreti, ABD\$/yıl			600,518	672,029	723,695	749,206	764,190	
Kira Komisyonu (-)			443,160	72,614	61,403	57,209	58,925	
Efektif Brüt Gelir			4,588,957	5,607,254	6,108,807	6,412,914	6,597,809	
İŞLETME GİDERLERİ								
İşletme Giderleri			660,570	705,630	723,695	734,221	725,980	
İşletici Payı			229,448	280,363	305,440	320,646	329,890	
Bina Sigortası			13,975	14,254	14,539	14,830	15,127	
Emlak Vergisi			49,910	50,908	51,926	52,964	54,024	
Yenileme Fonu			91,779	112,145	122,176	128,258	131,956	
Toplam İşletme Giderleri			1,045,681	1,163,300	1,217,776	1,250,920	1,256,977	
NET İŞLETME GELİRİ	0	0	3,543,276	4,443,954	4,891,031	5,161,994	5,340,832	
Dönem Sonu Değeri							61,275,425	
NET GELİR	0	0	3,543,276	4,443,954	4,891,031	5,161,994	66,616,257	
Girişimci Karı	0	0	106,298	133,319	146,731	154,860	160,225	
Geliştirme Maliyeti	7,286,094	11,147,724						
NET NAKİT AKIŞI	-7,286,094	-11,147,724	3,436,978	4,310,635	4,744,300	5,007,134	66,456,032	



Tablo 12: Konsolide Nakit Akış Analizi

Konsolide Nakit Akış	TOPLAM	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl
Net Gelirler	151,000,604	6,849,056	9,246,226	19,878,275	18,165,353	17,734,261	12,511,176	66,616,257
Konut	66,344,092	6,849,056	9,246,226	16,334,999	13,721,399	12,843,230	7,349,181	0
Ticaret & Sosyal Tesis	84,656,512	0	0	3,543,276	4,443,954	4,891,031	5,161,994	66,616,257
Geliştirme Maliyeti	59,006,342	15,153,545	23,184,924	10,231,620	10,436,253	0	0	0
Konut	40,572,525	7,867,451	12,037,200	10,231,620	10,436,253	0	0	0
Ticaret & Sosyal Tesis	18,433,818	7,286,094	11,147,724	0	0	0	0	0
Girişimci Karı	2,028,314	136,981	184,925	432,998	407,747	403,596	301,843	160,225
Konut	1,326,882	136,981	184,925	326,700	274,428	256,865	146,984	0
Ticaret & Sosyal Tesis	701,433	0	0	106,298	133,319	146,731	154,860	160,225
Nakit Akış		-8,441,470	-14,123,623	9,213,657	7,321,354	17,330,665	12,209,332	66,456,032
Kümülatif Nakit Akış		-8,441,470	-22,565,093	-13,351,436	-6,030,082	11,300,583	23,509,915	89,965,947
İskonto Oranı	14,7%							
Net Bugünkü Değer, ABD\$	36,508,886							
Net Bugünkü Değer, TL	267,993,480							

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 267,993,480.- TL olarak tespit edilmiştir.

3.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

3.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değerini tespit etmek amacıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımından faydalanılmıştır. Konu gayrimenkulün pazarda ender olarak bulunan bir arsa olması ve tespit edilen emsallerin bire bir karşılaştırma imkanı vermemesi nedeni ile emsal karşılaştırma yaklaşımının değer tespitindeki ağırlığı daha düşük alınmıştır. Değer tespitinde kullanılan yaklaşımlar sonucunda ulaşılan değerler ve değerlerin uyumlaştırılması ile takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	244,224,649.- TL
Geliştirme Yaklaşımı	267,993,480.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	260,860,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	307,815,000.- TL

3.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkulün Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkulün yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya aynı hak tesis edilmesi yasaktır.

Ek olarak; tapu kayıtlarında ipotek bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıt, gayrimenkullerin 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 makul değer belirlenmiştir.



3.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Nihin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

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

3.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
260,860,000.- TL	307,815,000.- TL
(İKİYÜZALTMİŞMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)	(ÜÇYÜZYEDİMİLYONSEKİZYÜZONBEŞBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

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

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



4. ÇANAKKALE / SARICAELİ - ARAZİ

4.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1.1. HUKUKİ TANIM

4.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

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

Tablo 13: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Çanakkale	Merkez	Sarıcaeli	144	121	Tarla	13,916.69

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

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

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 27.01.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Tablo 14: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	29.11.2016 / 20834
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz, Sınırlı ve aynı hak tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
Şerh	Satılamaz şerhi: 30.07.2002 yev: 2878 Orman İşl. Şef. 22.07.2002 gün 634 sayılı	30.07.2002 / 2878
Şerh	İcrai Haciz: Çanakkale 1. İcra Müdürlüğü'nün 27.06.2013 tarih 2013/1602 sayılı haciz yazısı ile 2,717,866.52 TL bedel ile Alacaklı: Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	05.07.2013 / 11875
Şerh	İcrai Haciz: Çanakkale 1. İcra Müdürlüğü'nün 27.06.2013 tarih 2013/2600 esas sayılı haciz yazısı ile 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	05.07.2013 / 11888
Şerh	İcrai Haciz: Çanakkale 1. İcra Müdürlüğü'nün 09.12.2016 tarih 2014/5838 sayılı haciz yazısı ile 9,376,639.50 TL bedel ile Alacaklı: Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	15.12.2016 / 21959
Şerh	İcrai Haciz: Çanakkale 1. İcra Müdürlüğü'nün 15.12.2016 tarih 2014/5837 sayılı haciz yazısı ile 7,168,755.00 TL bedel ile Alacaklı: Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	16.12.2016 / 22091
İpotek Tesisi	Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 3,200,000 TL tutarında 1. derece İpotek	15.08.1997 / 3112
İpotek Tesisi	Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 8,000,000 TL tutarında 2. derece İpotek	03.09.1998 / 3740
İpotek Tesisi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye İş Bankası A.Ş., Türk Ticaret Bankası A.Ş. (Türkbank), Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., Pamukbank T.A.Ş., Türkiye Emlak Bankası A.Ş., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 52,391,086.19 TL tutarında 7. derece İpotek	10.08.2000 / 3849
İpotek Tesisi	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye İş Bankası A.Ş., Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Türkiye Emlak Bankası A.Ş., Türkiye İhracat Kredi Bankası A.Ş., Türk Eximbank, World Vakıf Offshore Banking Ltd., Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 130.16 TL tutarında 8. derece İpotek	02.03.2005 / 1030

4.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

Arazi niteliğindeki konu gayrimenkul hakkında herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

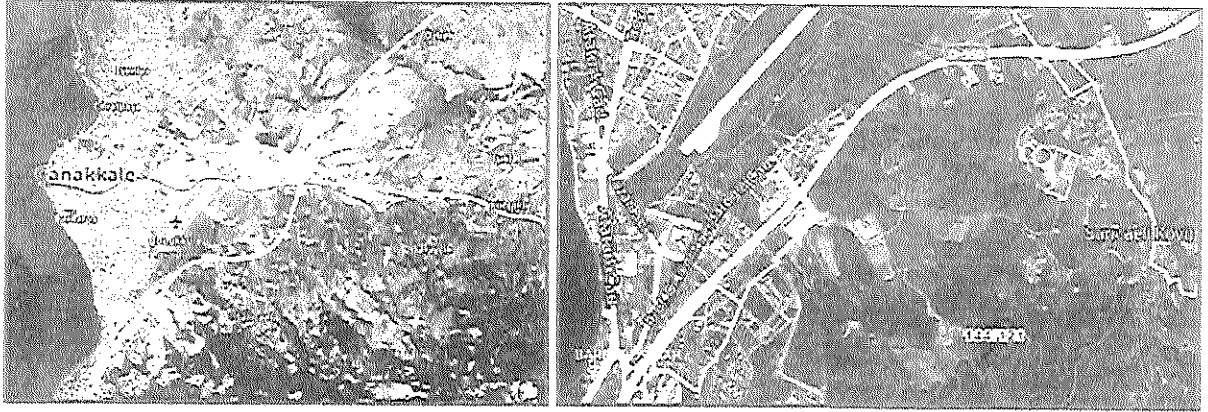
4.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Sarıcaeli Mahallesi'nde yer alan 144 Ada 121 Parsel plansız alanda kalmaktadır. 1/100,000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise, "Orman Alanı" olarak belirlenmiştir. Ancak, orman statüsünün Bakanlık tarafından kesinleştirilmediği bilgisi edinilmiştir. Kadastral yolu bulunmayan parselde, herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir.

4.1.2. FİZİKİ TANIM

4.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

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



4.1.2.2. ARSA TANIMI

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

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





4.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

4.2.1. PAZAR ANALİZİ

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

4.2.1.1. ARAZİ PAZARI

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

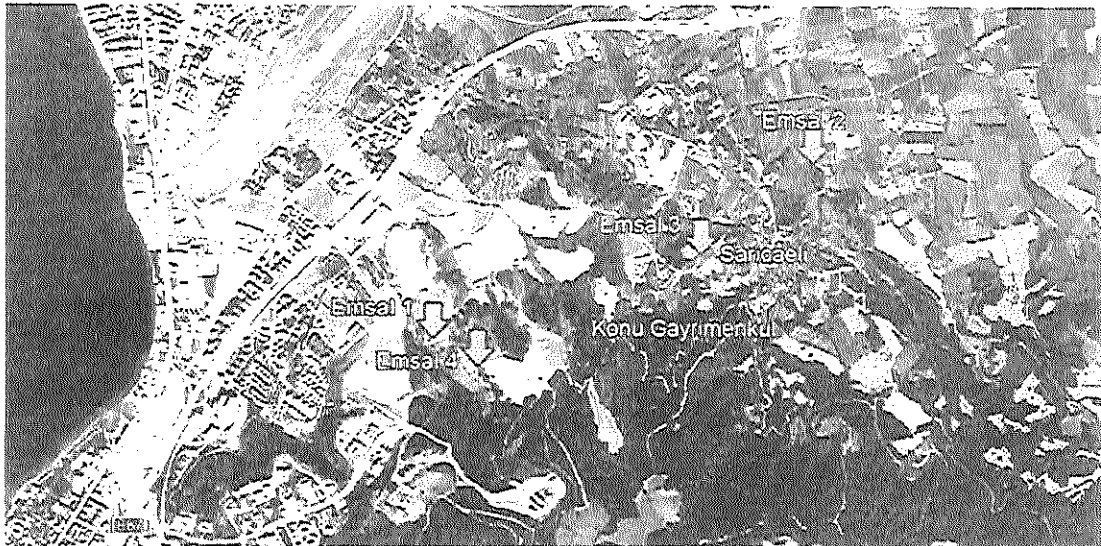
Bölgede kısmen imar beklentisi bulunmaktadır. Özellikle Üniversitenin gelişimi bu beklentiyi tetiklemektedir. Kadastral yolu olmak koşulu ile düşük yoğunluklu müstakil konut geliştirmelerine izin verilmektedir. Yakın çevrede ikinci konut ve daimi konut olarak kullanılan villa siteleri mevcuttur.

Bölgede imarsız araziler için istenen birim fiyatlar oldukça değişmektedir. Fiyatlar daha çok konuma bağlı olarak değişim göstermektedir. 1/100,000 Çevre Düzeni Planı'nda gelişme bölgesi olarak belirlenen kısımlarda istenen birim fiyatlar 1,000 TL/m² mertebesinin üzerine çıkmaktadır. Buna karşılık, tarımsal niteliği korunacak alanlarda istenen birim fiyatlar 200 TL/m² seviyesindedir. Merkeze yakınlık, imar beklentisi, manzara, kadastral yol veya fiili yolun bulunması, arazi büyüklüğü ve topoğrafyası birim fiyatlara etki eden önemli bileşenlerdir.

Yapmış olduğumuz pazar araştırması sonucunda tespit ettiğimiz emsaller ve özellikleri aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Tablo 15: Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İletişim Bilgisi	Gülen Emlak 0 (542) 302 58 86	Gempa Gayrimenkul 0 (286) 212 43 67	Boğaziçi Gayrimenkul 0 (286) 213 00 40	Kaymaklar Emlak 0 (286) 210 00 39
Mahalle, Ada/Parsel	Sarıcaeli, 144/140	Sarıcaeli, 208/9	Sarıcaeli, 144/109 & 230/1	Sarıcaeli, 144/135
İmar Beklentisi	Gelişme Alanı	Köy Kıyısı	Köy Kıyısı	Gelişme Alanı
Arsa Alanı, net m ²	19,870	9,912	17,834	10,176
İstenen Satış Fiyatı, TL	20,000,000	8,500,000	4,200,000	10,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	1,007	858	236	983
Açıklama ve Görüşler	İmar beklentisi yüksektir. Parsel üzerinde bitki örtüsü bulunmamaktadır.	İmar sınırına yakındır. Geniş yol cephesine sahiptir.	İmar sınırına yakındır. Yol cephesi vardır. Geniş bölümü ağaçlık alandır.	İmar beklentisi yüksektir. Parsel üzerinde bitki örtüsü bulunmamaktadır.





4.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

4.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkulün mevcut durumdaki (geliştirilmemiş boş arsa olarak) değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır.

Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının net arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Pazar analizi bölümünde detayları sunulan arsa emsallerinden, konu gayrimenkul ile kıyaslanabilir olanlar seçilerek, değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün net alanı için birim değer belirlenmiştir.

Tablo 16: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m ²	13,917	19,870	9,912	17,834	10,176
İstenen Satış Fiyatı, TL		20,000,000	8,500,000	4,200,000	10,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²		1,007	858	236	983
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		805	686	212	786
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<i>Konum için Ayarlama</i>		-%10	-%5	-%5	-%10
Arsa Alanı	13,917	19,870	9,912	17,834	10,176
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		%3	-%3	%3	-%3
Ulaşılabilirlik/Kadastral Yol Cephesi	Kadastral yol yok	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<i>Ulaşılabilirlik/Kadastral Yol Cephesi için Ayarlama</i>		-%5	-%20	-%15	-%5
Topografya & Bitki Örtüsü	Ağaçlı	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
<i>Topografya & Bitki Örtüsü için Ayarlama</i>		-%30	-%30	-%5	-%25
İmar Beklentisi		Gelişme Alanı	Köy Kıyısında	Köy Kıyısında	Gelişme Alanı
<i>İmar Beklentisi için Ayarlama</i>		-%30	-%10	-%10	-%30
Fiziksel Özellikler (topografya, şekil, vb.)		Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
<i>Fiziksel Özellikler için Ayarlama</i>		-%5	-%3	%10	-%5
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	182	185	199	165	173
Toplam Değer, TL	2,532,620				

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa değeri 2,532,620.- TL olarak tespit edilmiştir.

4.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

4.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; arazi niteliğindeki konu gayrimenkulün değerini tespit etmek amacıyla sadece emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan bu yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	2,532,620.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	2,533,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	2,989,000.- TL



4.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkulün Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkulün yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya aynı hak tesis edilmesi yasaktır.

Ek olarak; tapu kayıtlarında Orman İşletme Müdürlüğü tarafından konulan satılamaz şerhinin, orman sınırının Bakanlık tarafından henüz belirlenmemiş olması nedeniyle kayıtlara işlendiği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca şerhin konulduğu tarihten sonra konu gayrimenkul üzerine ipotek tesis edildiği görülmüştür. Konu gayrimenkul üzerinde icrai haciz şerhleri de bulunmakta olup, söz konusu kayıtlar 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 makul değer belirlenmiştir.

4.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Nicin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, tarımsal amaçlı kullanım olduğu kanaatindeyiz.



4.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin,

KDV Hariç
2,533,000.- TL
(İKİMİLYONBEŞYÜZOTUZÜÇBİN TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
2,989,000.- TL
(İKİMİLYONDOKUZYÜZSEKSENDOKUZBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Sarcaeli, lüks konut geliştirme bölgesi olarak yükselen mücavir alanının yanı sıra, çevresindeki orman alanı içinde konut siteleri de geliştirilmeye başlanan bir bölgedir. Konu parselde bu imkan henüz yoktur. Mevcut durumda kadastral yola kıyı olmaması, orman sınırının henüz kesinleştirilmemiş olması ve yapılanma açısından olumsuz eğim koşullarına sahip olması gibi faktörleri değerlendirerek ve emsal karşılaştırma yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz.

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



5. ÇANAKKALE / ÇANAKKALE OSB - SANAYİ ARSASISI

5.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

5.1.1. HUKUKİ TANIM

5.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Karacaören Mahallesi'nde yer alan 247 Ada 1 Parsel olarak kayıtlı arsadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 17: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Çanakkale	Merkez	Karacaören	247	1	Arsa	29,747.00

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün mülkiyet haklarının tamamı "Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı V." adına kayıtlıdır.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 01.02.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan barkotlu olarak temin edilen tapu kayıt bilgileri bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgelerinde yer alan kayıtlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

Tablo 18: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır (Şablon: 2565 sayılı kanunun 28. maddesi gereği beyan tanımı)	08.05.2018 / 7598
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	31.12.2013 / 22847
Beyan	06.02.2007 tarihli Bakanlar Kurulu kararına istinaden yabancı gerçek kişilere ve tüzel kişilere satılamaz. Sınırlı ve aynı hak tesisi edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
Şerh	Ahmet Caboz lehine kira şerhi, seneliği 1,000,000 TL'den 8 sene müddetle	13.09.1995 / 3823

5.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul, 14.10.2013 tarihinde imzalanan "Satış Vaadi ile Taksitli Arsa Tahsis Sözleşmesi"ne istinaden Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne tahsis edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, tahsis hakkı devam etmektedir.

Planlanan yatırım ile ilgili olarak; Şirket tarafından 23.12.2020 tarihinde KAP'ta yapılan açıklama "Şirketimizin Çanakkale Organize Sanayi Bölgesindeki arazisinde 10,000 ton/yıl mamul üretim kapasiteli, yaklaşık 150 işçinin çalışacağı, şu anki fiyatlarla tahmini üretilecek ürünün satış tutarı 200 milyon TL/yıl olacak ve Mart 2023 tarihinden başlayarak yapılacak yatırım harcaması tutarı 60 milyon TL olan tahmini Mart 2024 tarihinde faaliyete başlayacak dondurulmuş deniz ürünleri üretim tesisi kurulmasına karar verilmiştir" şeklindedir.

5.1.1.3. YASAL İZİNLER

Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

Konu gayrimenkul için halihazırda alınmış herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

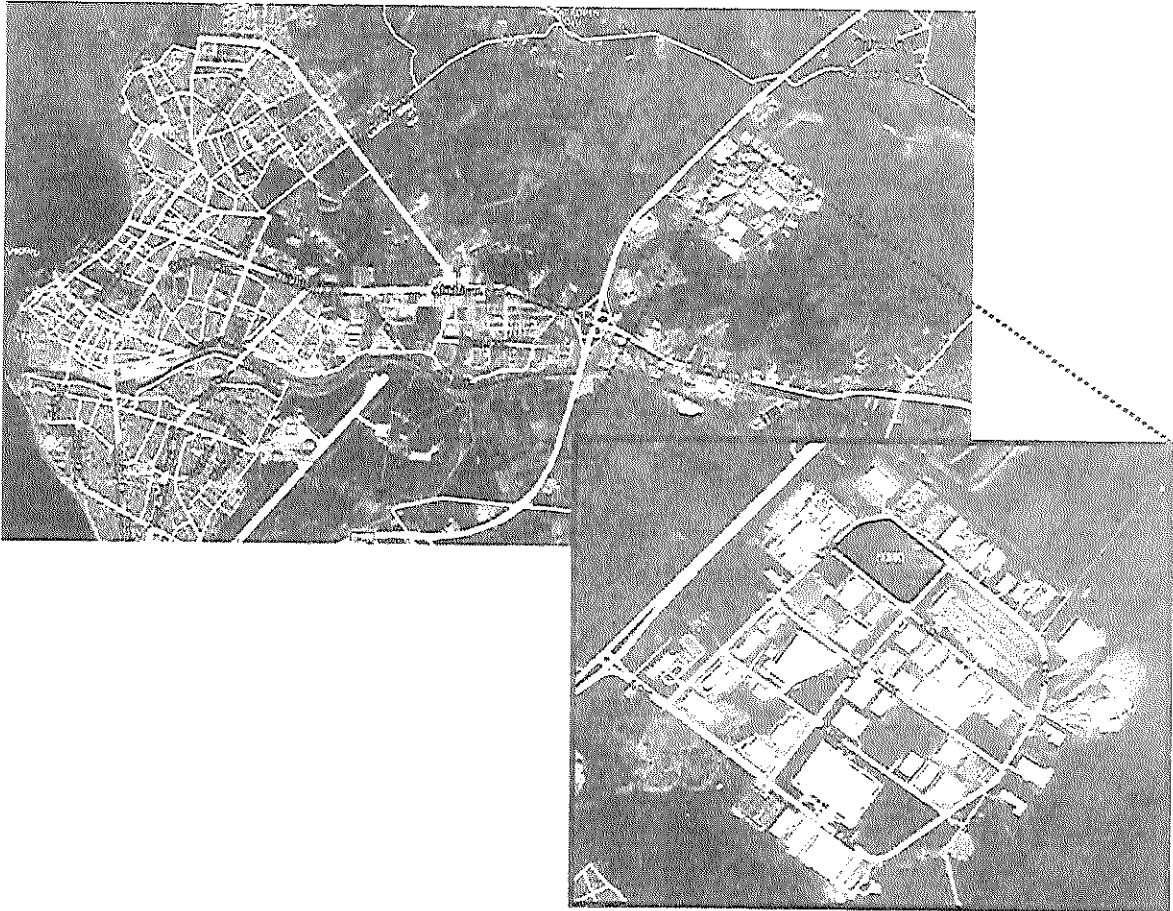
5.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul, idari açıdan Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır. OSB Yönetimi ile yapılan görüşmeler ve İşveren tarafından temin edilen bilgilere istinaden, konu parsel Emsal 0.70, hmaks: 6.50 m yapılanma koşullu sanayi alanı olarak fonksiyonlandırılmıştır.

5.1.2. FİZİKİ TANIM

5.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

Çalışmaya konu parsel; Çanakkale OSB sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule erişim, Bursa-Çanakkale Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir.



5.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu parselin alanı 29,747 m²'dir. Düzgün çokgen forma sahip olan parselde, ortalama %3 seviyesinde eğim bulunmaktadır. Şekil, büyüklük ve eğim açısından proje geliştirmeye uygundur. Görünürlüğü yüksektir.

5.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

5.2.1. ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi 1997 yılında kuruluş protokolünü imzalayarak faaliyetlerine başlamıştır. Toplam 100 hektar alana kurulu OSB içerisindeki sanayi alanı 588,205 m²'dir. OSB alanda bulunan parsel sayısı 64'dür. 43 adet parselde, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatını almış işletmeler faaliyetlerine devam etmektedir.

Bursa Karayolu üzerinde bulunana Çanakkale OSB; en yakın gümrük ve deniz ulaşımına 9 km, Çanakkale Havalimanı'na 3.5 km ve demir yoluna 130 km mesafededir. İl merkezine yakın konumlu olması da, işgücüne ve son tüketiciye ulaşma imkanları açısından önemli bir avantajdır.

Çanakkale 1915 Köprüsü ve Kuzey Marmara Otoyolu'nun yapımının başlaması ile birlikte Çanakkale OSB'ye talep artmıştır. OSB'nin orta vadeli hedefleri arasında, en az %70 oranında alan genişlemesi çalışmaları bulunmaktadır.

Bölgede, arsa tahsisi veya satışı yapılmamış olan, muhtelif yerlerde konumlu toplam 58.816,50 m² büyüklüğünde 6 adet parsel mevcuttur.

- 246 Ada 7 Parsel : 5,647.45 m²
- 167 Ada 23 Parsel : 5,000.00 m²
- 167 Ada 25 Parsel : 5,000.00 m²
- 253 Ada 6 Parsel : 9,258.00 m²
- 165 Ada 16 Parsel : 12,761.68 m²
- 167 Ada 33 Parsel : 21,148.37 m²

Söz konusu parsellerin tahsisi, 2 Şubat 2019 tarihli 30674 sayılı resmi gazetede yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğindeki usul ve esaslara göre yapılabilmektedir.

5.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

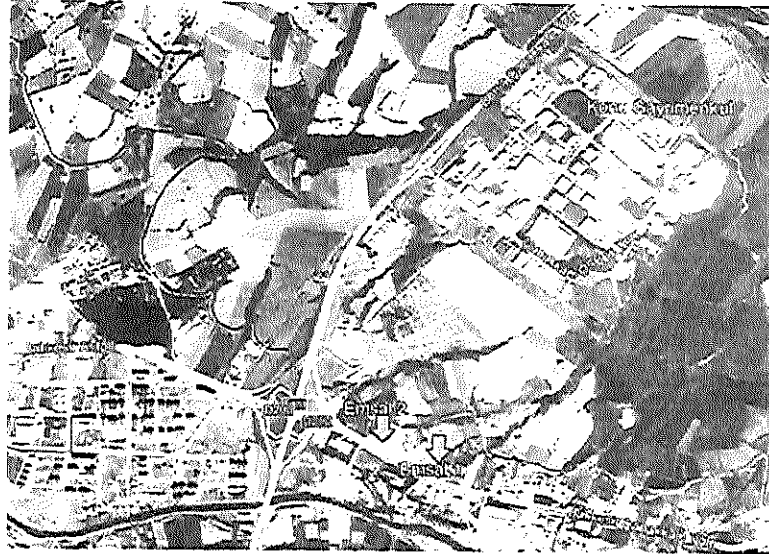
5.2.2.1. ARSA PAZARI

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

Mevcut durumda, OSB sınırları içerisinde satışa konu tam mülkiyet hakkına sahip arsa bulunmamaktadır. Yakın çevrede yapılan incelemede, Işıklar Küçük Sanayi Alanı içerisinde yer alan 2 adet arsa emsali tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller için talep edilen fiyatlar 750-800 TL/m² mertebesinde dir.

Tablo 19: Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2
İletişim Bilgisi	Güven Emlak 0 (532) 293 00 71	Erdem Yılmaztekin (sahibinden) 0 (532) 788 58 50
Mahalle, Ada/Parsel	Işıklar, 148/14,18,19,20,21,23	Işıklar, 103/1
İmar Durumu	Küçük Sanayi, E: 0.40	Küçük Sanayi, E: 0.40
Arsa Alanı, net m ²	35,669	4,721
İstenen Satış Fiyatı, TL	26,750,000	3,750,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	750	794



Söz konusu emsaller dikkate alındığında; konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı kazanması şartıyla bugünkü değeri, bilgi amaçlı 27,143,000.- TL (912 TL/m²) olarak hesaplanmaktadır.

5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis değeri sunulmuş olup, değerlendirme yaklaşımları kullanılmamıştır.

OSB ARSA TAHSİS BEDELİ

Çanakkale OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın, İşveren tarafından temin edilen 17.12.2020 tarih 380 sayılı yazısında, 15.12.2020 tarihli Genel Kurul kararı ile güncel arsa birim satış fiyatının 473.56 TL/m² olduğu belirtilmiştir. Çalışmamızda tahsis değeri belirlenirken bu bedel dikkate alınmıştır.



5.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

5.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetindeki konu gayrimenkulün, Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından güncel tahsis değeri makul değer olarak kabul edilmiştir.

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

Tahsis Değeri	14,086,989.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	14,087,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	16,623,000.- TL

5.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede, konu gayrimenkulün Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenen alan içinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle, konu gayrimenkulün yabancı gerçek - tüzel kişilere satışı ve sınırlı veya aynı hak tesis edilmesi yasaktır.

Konu gayrimenkulün mülkiyet hakkı Çanakkale Organize Sanayi Bölgesi adına kayıtlı olup, tahsis hakkı sahibi Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. tarafından satışı ya da tahsis hakkı devri bugün itibarıyla mümkün olmamakla birlikte, gerekli izinler alınarak inşa edilecek tesisin faaliyete başlaması koşuluyla mümkün olabilecektir.

5.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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.

5.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

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



5.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin (tahsis değeri),

KDV Hariç
14,087,000.- TL
(ONDÖRTMİLYONSEKSENYEDİBİN TÜRK LİRASI)

KDV Dahil
16,623,000.- TL
(ONALTIMİLYONALTİYÜZYİRMİÜÇBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Çanakkale OSB, işgücüne ve lojistik dağıtım ağlarına erişim açısından iyi bir konumda bulunmaktadır. Çanakkale Köprüsü gibi yeni ulaşım bağlantılarının tamamlanması ile talepte artış olabileceği de değerlendirilmektedir. Ancak, konu gayrimenkul mevcut tahsis statüsü nedeni ile Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından ticari fayda sağlamamaktadır, satışı veya tahsis hakkı devri mevcut durumda mümkün değildir. Tam mülkiyet hakkına geçiş, tesisin tamamlanıp faaliyete başlaması ile sağlanabilecek olup, bu durumda koşullu olarak (OSB olmasıyla) devri mümkün olabilecektir. Bu bağlamda; güncel tahsis bedelleri dikkate alınarak oluşturduğumuz makul değer takdirimiz, finansal raporlama çalışmalarına konu edilebileceği kanaatindeyiz.

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



6. ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB - SANAYİ ARSALARI

6.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

6.1.1. HUKUKİ TANIM

6.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkuller, Çanakkale İli, Ezine İlçesi, Balıklı Mahallesi'nde yer alan, 119 Ada 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 ve 11 Parsel olarak kayıtlı, toplam 112,411.57 m² büyüklüğündeki 8 adet arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 20: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	1	Arsa	13,453.18
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	2	Arsa	14,994.99
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	3	Arsa	14,984.61
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	6	Arsa	15,004.94
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	7	Arsa	14,985.30
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	8	Arsa	8,982.56
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	10	Arsa	15,001.87
Edirne	Enez	Yenimahalle	119	11	Arsa	15,004.12
Toplam						112,411.57

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

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

Tapu Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkullerden 119 Ada 1 Parsel için tapu kayıt bilgileri, 01.02.2021 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgesinde takyidat kaydı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel, 27.07.2018 tarihinde satış yolu ile Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetine tescil edilmiştir.

6.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkuller, 24.12.2020 tarihinde imzalanan arsa tahsis sözleşmesine istinaden Dardanel Önentaş Gıda Sanayi Anonim Şirketi'ne tahsis edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla, tahsis hakkı devam etmektedir.

Planlanan yatırım ile ilgili olarak; Şirket tarafından 23.12.2020 tarihinde KAP'ta yapılan açıklama "Çanakkale Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde 112.411 m² büyüklüğünde, %40'ı peşin, kalanı 24 ay eşit taksit ödemeli 9.273.000.-TL bedel ve 1.110.000.- TL katılım payı ödemesi ile arazi satın alınmasına, Çanakkale - Kepez'de bulunan üretim tesisimizin bu adrese taşınması konusunda Yatırım Projesi hazırlanmasına karar verilmiştir." şeklindedir.

6.1.1.3. YASAL İZİNLER

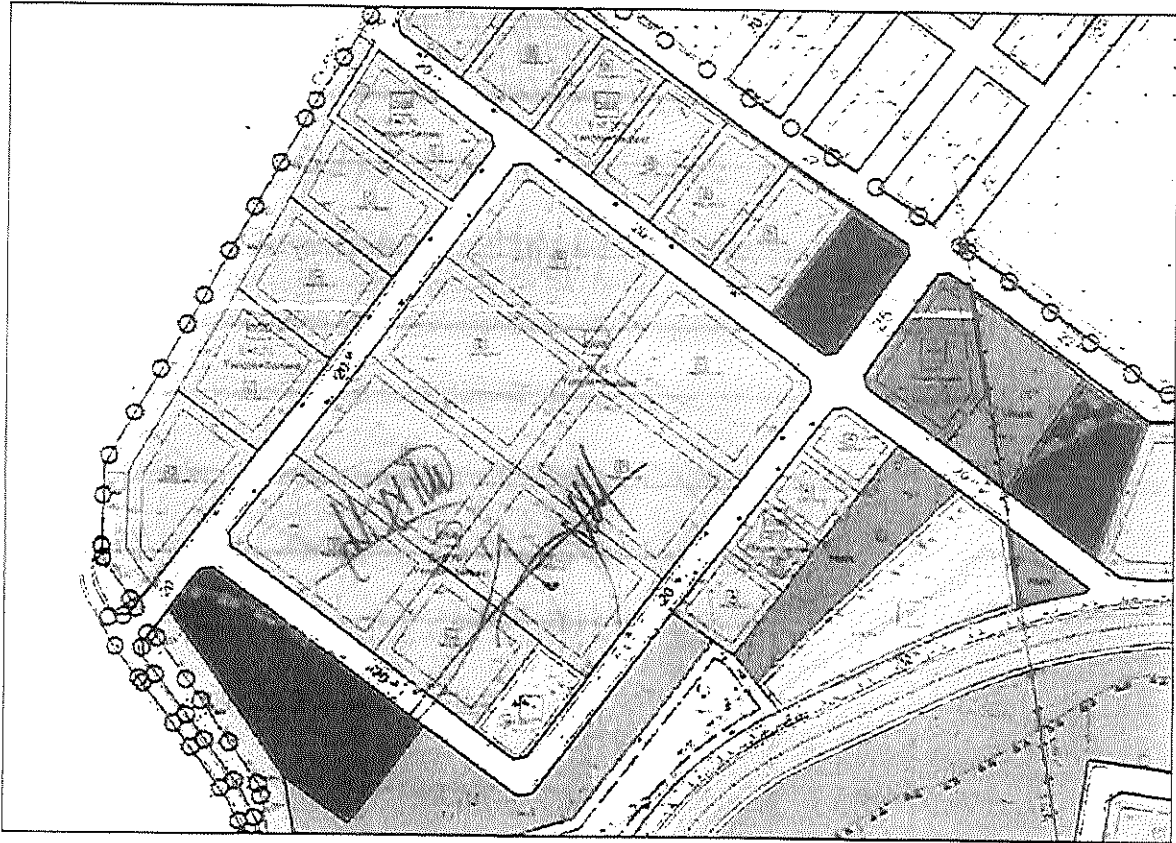
Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

Konu gayrimenkuller için halihazırda alınmış herhangi bir yasal izin bulunmamaktadır.

6.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul, idari açıdan Ezine Organize Sanayi Bölgesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır.

21.01.2020 tarihinde Ezine OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu gayrimenkuller, 09.11.2017 onay tarihli, 1/2,000 Ölçekli Ezine Organize Sanayi Bölgesi İlk İmar Planı'na tabidir. Konu parseller Emsal 0.70, hmaks: serbest yapılanma koşullu sanayi alanı olarak fonksiyonlandırılmıştır.



1/2.000 Ölçekli İmar Planı Örneği

6.1.2. FİZİKİ TANIM

6.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

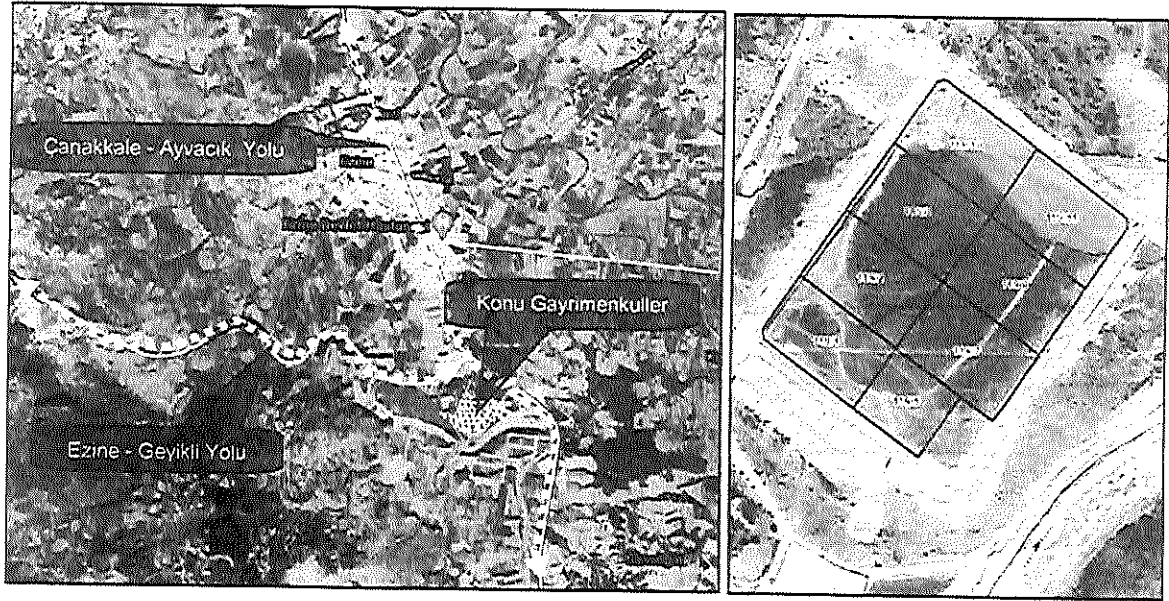
Konu gayrimenkuller, Ezine Gıda İhtisas OSB içerisinde yer almaktadır. Ezine OSB'ye karayolu ile erişim; Çanakkale - Ayvacık Yolu üzerinde yer alan Ezine - Geyikli Yolu Kavşağı'ndan sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Ezine Gıda İhtisas OSB'nin altyapı inşaat işlerinin 2021 yılı içinde tamamlanacağı OSB yetkililerinden öğrenilmiştir. Ezine ilçe merkezine yaklaşık 7 km mesafede yer alan OSB'nin yakın çevresinde önemli başka bir geliştirme bulunmamaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde de Ezine Gıda İhtisas OSB Müdürlüğü ve Ezine Meslek Yüksekokulu mevcuttur.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkullerin bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 21: Konu Gayrimenkullerin Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

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



6.1.2.2. ARSA TANIMI

Değerlemeye konu parsellerin toplam yüz ölçümü 112,411.57 m²'dir. Saha tespitlerinde düz bir topoğrafyaya sahip olduğu görülen parseller dikdörtgen forma sahiptir.

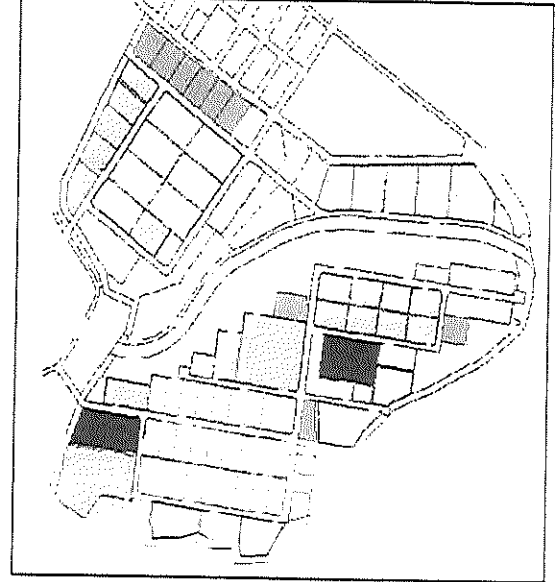
Konu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir geliştirme bulunmamaktadır.

6.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

6.2.1. EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

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

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



OSB yetkililerinden, 2021 yılı içinde OSB'nin hizmete açılmasının planlandığı bilgisi alınmıştır.

Parsel büyüklüklerine göre toplam arsa stoku aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Tablo 22: Ezine Gıda İhtisas OSB – Parsel Dağılımı

Parsel Alanı, m ²	Parsel Tipi	Parsel Adedi
3,000 - 5,000	A	45
5,001 - 7,000	B	9
7,001 - 10,000	C	17
10,001 - 20,000	D	16
20,001 - 30,000	E	2
30,001 - 40,000	F	2
Toplam		91

6.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

6.2.2.1. ARSA PAZARI

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

Mevcut durumda, OSB sınırları içerisinde satışa konu tam mülkiyet hakkına sahip arsa bulunmamaktadır. Ezine sınırları içerisinde, halihazırda satılık durumda olan sanayi imarlı arsa da mevcut değildir. Çanakkale sınırları içindeki sanayi arsaları için talep edilen fiyatların Merkez – Işıklar mevkiinde 750-800 TL/m², Lapseki'de 300 – 400 TL/m², Biga'da ise 400 – 500 TL/m² mertebelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 23: Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İletişim Bilgisi	Güven Emlak 0 (532) 293 00 71	Erdem Yılmaztekin 0 (532) 788 58 50	Candaroğlu İnşaat 0 (212) 59 742 52	İnan Emlak 0 (507) 209 17 17
Konum	Merkez - Işıklar	Merkez - Işıklar	Lapseki-Sahil	Biga OSB
İmar Durumu	Küçük Sanayi, E: 0.40	Küçük Sanayi, E: 0.40	Sanayi, E: 0.40	Sanayi, E: 0.40
Arsa Alanı, net m ²	35,669	4,722	3,000	8,458
İstenen Satış Fiyatı, TL	26,750,000	3,750,000	1,330,000	3,800,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	750	794	443	449
Açıklama ve Görüşler	Merkezi bölgede konumlanmıştır	Konum olarak oldukça iyi bir lokasyondadır.	-	Üzerinde yer alan gelişmelerin amortize edilmiş maliyeti düşülerek arsa fiyatına ulaşılmıştır.



Söz konusu emsaller dikkate alındığında; konu gayrimenkullerin tam mülkiyet hakkı kazanması şartıyla bugünkü toplam değeri, bilgi amaçlı 40,187,000.- TL (358 TL/m²) olarak hesaplanmaktadır.

6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının tahsis değeri sunulmuş olup, değerlendirme yaklaşımları kullanılmamıştır.

OSB ARSA TAHSİS BEDELİ

24.12.2020 tarihli tahsis sözleşmesinde, arsa tahsis fiyatı 137.55 TL/m² (KDV hariç) olarak belirtilmiştir. Sözleşmeye göre bu bedel üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen %40 oranında bedelsiz tutar düşülmüştür.

Arsa tahsis yazısına göre ise 137.55 TL/m²'lik tahsis bedelinin üzerine 10 TL/m² tutarında altyapı yatırım bedeli de ekleneceği yönünde açıklama yapılmıştır. Bu bilgiler ışığında konu gayrimenkuller için indirimsiz tahsis bedelinin toplam 147.55 TL/m² olarak belirlendiği görülmüştür.



6.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

6.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetindeki konu gayrimenkulün, Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. açısından güncel tahsis değeri makul değer olarak kabul edilmiştir.

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

Ada	Parsel	Tahsis Değeri, TL
119	1	1,985,017
119	2	2,212,511
119	3	2,210,979
119	6	2,213,979
119	7	2,211,081
119	8	1,325,377
119	10	2,213,526
119	11	2,213,858
Toplam Tahsis Değeri		16,586,327
Nihai Değer (KDV hariç)		16,587,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)		19,573,000.- TL

6.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

6.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, 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, makul değerlerinin temelini teşkil eder.

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



6.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 31.12.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerinin (tahsis değeri),

KDV Hariç 16,587,000.- TL (ONALTIMİLYONBEŞYÜZSEKSENYEDİBİN TÜRK LİRASI)	KDV Dahil 19,573,000.- TL (ONDOKUZMİLYONBEŞYÜZYETMİŞÜÇBİN TÜRK LİRASI)
---	--

olduğu yönündedir.

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

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