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 kullanımlı 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, m²	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 değerleme 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 değerleme 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 m² yüzölçümlü 303 Ada 2 Parsel, 894.30 m² yüzölçümlü 303 Ada 3 Parsel, 3,245.00 m² yüzölçümlü 303 Ada 4 Parsel, 16,783.29 m² yüzölçümlü 303 Ada 5 Parsel, 1,875.90 m² yüzölçümlü 303 Ada 6 Parsel, 1,798.66 m² yüzölçümlü 303 Ada 7 Parsel, 12,947.24 m² 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 m² Toplam Net Arsa Alanı : 41,800.00 m²
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) 260,860,000.- 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 m² 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 m²
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 m² 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 m²
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	Balıklı 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 m² 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, m²	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 kabuller 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 m² 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 m²
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	Yasal Alan : 7,200 m² Mevcut Alan : 13,140 m²
Mevcut Kullanım	Faaliyet Dışı Üretim Tesisi
İmar Durumu	Sanayi Alanı
Yasal Durum Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)	Maliyet Yaklaşımı İle 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 İle 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

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 değerleme 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 şirketidir. 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 ilgim olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgim 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	Zeynep T.
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 irtifak 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 tamamıyla 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 değerleme 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, Sarıcaeli'nde yer alan arazi ve Edirne'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 değerleme raporu bulunmamaktadır.

2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerleme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı "bütün değerleme" işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerleme 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 değerleme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- Değer tarihi itibari ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerleme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerleme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- Standart 103'ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerleme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

Bu çalışma, Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. arasındaki 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 Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkuller üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.

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

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; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da halihazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri 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 takdiri 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; geliştirmenin amortize edilmiş maliyetine arsa değerinin eklenmesi ile değer takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; geliştirmelerin amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlenen 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 geliştirmenin maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirmenin 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 geliştirmenin 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, değerin 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 kullanılabilmektedir.

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 değerin 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 genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkullerin hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TUİK 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 bulunulmadıklarının 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 deprasyon havuzları sosyal ve arıtma 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 Taşınmaz ve Sınırlı Ayni 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 nakil hattı geçirilmesi için irtifak hakkı (Şablon: Geçit Hakkı)	20.02.1984 / 565
303/8	Beyan	Bu gayrimenkulün üzerindeki kargir ev satış sureti ile alıcı Mehmet Abdülbaki oğlu Niyazi Önen adına geçmiştir. 09.09.1992 yev: 3587 (satış bedeli 50,000,000.00 TL)	09.09.1992 / 3587
303 / 2-3-4-5-6-7-8	İpotek	DenizBank A.Ş. lehine, 350,000,000.- TL tutarında, 1. Derece ipotek	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.

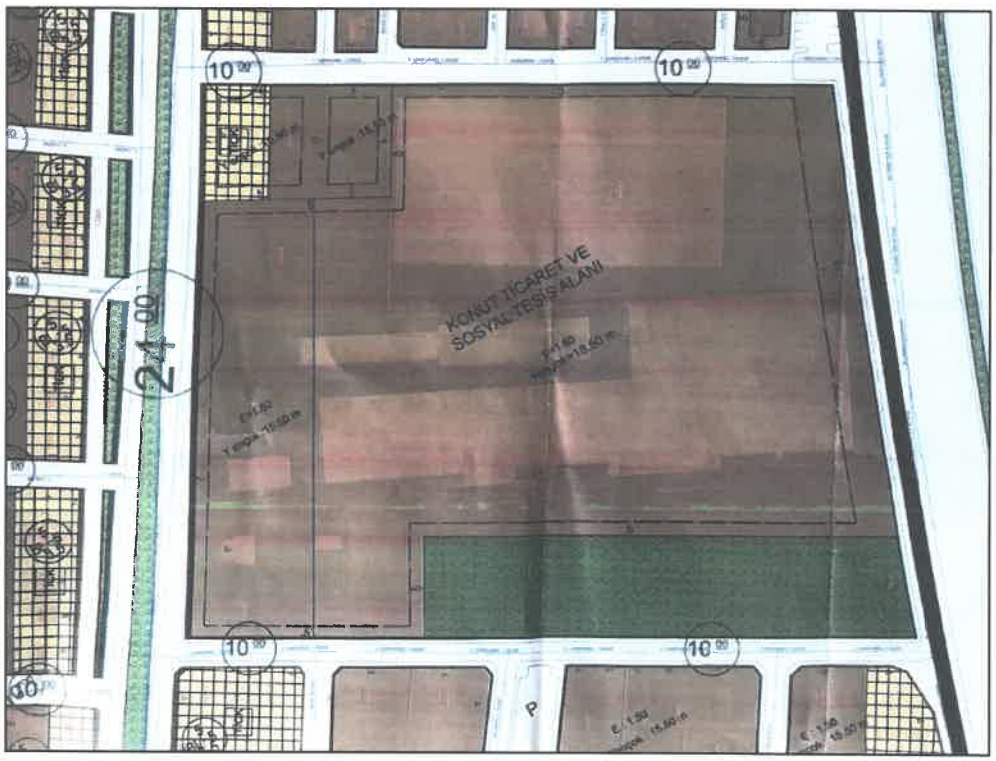
Çalışma kapsamında geliştirilmemiş boş parsel olarak kabul edilen konu gayrimenkulün, mevcut durumda üzerinde yer alan üretim tesisi için alınmış olan yasal izinleri rapor ekinde sunulmuştur.

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 imar 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.

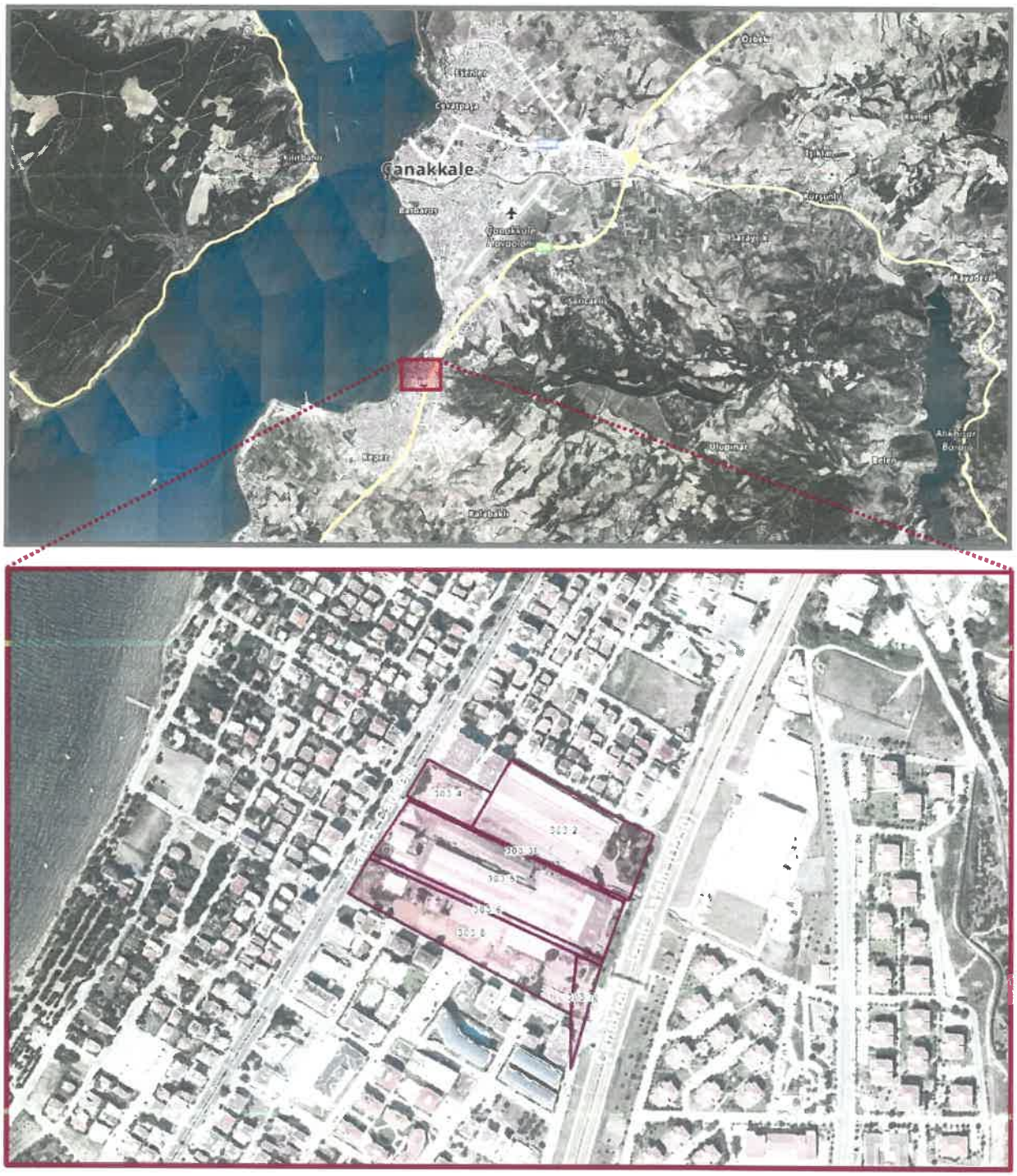


İmar Planı Örneği (ölçeksizdir)

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.

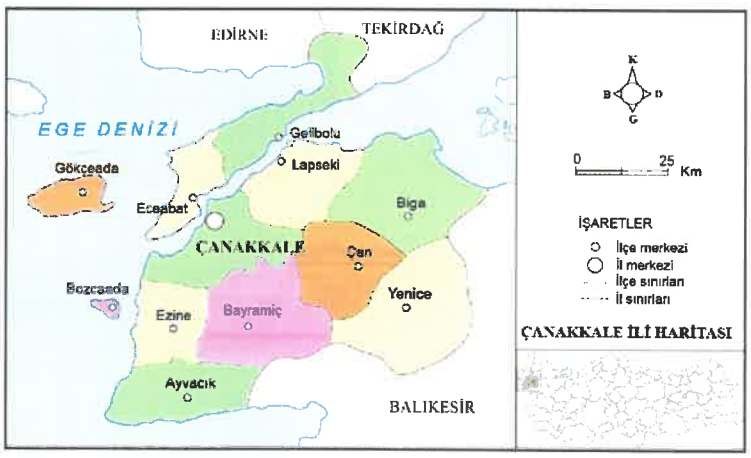
3.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

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 İli sınırları içerisinde, toplam 12 ilçe bulunmaktadır.

Çanakkale İli'nin 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 (%)
0-14 yaş	86,727	%16.0
15-29 yaş	105,727	%19.5
30-44 yaş	116,435	%21.5
45-59 yaş	112,580	%20.8
60+ yaş	120,079	%22.2
Toplam	**541,548**	**%100.0**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	2019 Nüfusu	Oran (%)
A+ SES Grubu	22,867	%4
A SES Grubu	51,563	%10
B SES Grubu	110,778	%20
C SES Grubu	113,850	%21
D SES Grubu	243,099	%45
Toplam	**542,157**	**%100**

Kaynak: Endeksa

Çanakkale İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli 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:

- TUİK 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.
- TUİK 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.
- TUİK 2018 yılı verilerine göre, Çanakkale GSYH'sının sektörler itibariyle dağılımda; 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 Oteli, 18 Mart Üniversitesi Uygulama Hastanesi ve Üniversitenin tıp fakültesi bu yerleşim yeri sınırlarındadır. Dardanel tesisleri ve Kepez Un fabrikası beldedeki önemli sanayi kuruluşları arasındadır. Ford, Hyundai, Toyota, Renault, Opel ve Fiat gibi otomobil markalarının Çanakkale satış ve servisleri Kepez'de yer almaktadır. 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 İmar Durumu	Arslanca, 1155/1 Konut, E: 2.40	Arslanca, 1160/1 Konut, E: 2.40	Barbaros, 1372/1 Konut, E: 1.20	Kepez, -/1137 Ticaret, E: 0.80
Arsa Alanı, brüt m² Arsa Alanı, net m²	10,467 10,467	4,317 4,317	2,374 2,374	5,744 3,000
İstenen Satış Fiyatı, TL İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	36,000,000 3,439	18,750,000 4,343	8,900,000 3,749	14,225,000 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, gerçekleşebilir 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 kiralarını 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 m²	**51,176**	10,467	4,317	2,374	5,744
Arsa Alanı, net m²	**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/m²		3,439	4,343	3,749	4,742
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**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
Konum için Ayarlama		%50	%50	%15	%15
Arsa Alanı	**41,800**	10,467	4,317	2,374	3,000
Arsa Alanı için Ayarlama		-%7	-%12	-%15	-%14
Ulaşılabilirlik		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		%10	%10	%0	%3
Çevre Donatı / Altyapı		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Çevre Donatı / Altyapı için Ayarlama		%10	%10	%0	%3
İmar Durumu	**Konut-Ticaret-Sosyal Tesis**	Konut	Konut	Konut	Ticaret/Konut
İmar Durumu için Ayarlama		%15	%15	%15	%0
Yapılaşma Şartları	**E: 1.80**	E: 2.40	E: 2.40	E: 1.20	E: 0.80
Yapılaşma Şartları için Ayarlama		-%15	-%15	%30	%45
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	**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 m²	41,800.00
Emsal	1.80
Emsale Konu İnşaat Alanı, m²	75,240.00
Brüt Çarpan	1.33
İskan Edilebilir İnşaat Alanı, brüt m²	100,069.20

Tablo 8: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Arsa Payı	Arsa Payı, m²	İskan Edilebilir Alan, m²	Birim Ünite Alanı, m²	Ünite Sayısı	Otopark Sayısı	Açık Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Sayısı	Kapalı Otopark Alanı, m²	Satılabilir / Kiralanabilir Alan, m²
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 geliştirmelere 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 geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu gayrimenkuller üzerinde planlanan geliştirmelerin maliyetleri de düşülmektedir.

Nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve 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 itibariyle 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 karı %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$/m²	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 Karı	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

(ABD$)

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	8,806 m²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%80.0	%88.0	%93.0	%96.0	%96.0
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay				19.1	19.7	20.3	20.9	21.5
Toplam Kira Geliri, ABD$/yıl				1,614,832	1,829,605	1,991,566	2,117,485	2,181,009
Süpermarket & Büyük Mağaza	3,202 m²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%85.0	%93.0	%98.0	%98.0	%98.0
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay				7.4	7.7	7.9	8.1	8.4
Toplam Kira Geliri, ABD$/yıl				242,633	273,433	296,777	305,681	314,851
Restoran & Café	2,402 m²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%78.0	%86.0	%91.0	%94.0	%94.0
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay				27.6	28.4	29.3	30.1	31.1
Toplam Kira Geliri, ABD$/yıl				620,242	704,373	767,684	816,782	841,286
Fast Food	1,601 m²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%76.0	%83.0	%88.0	%90.0	%90.0
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay				31.8	32.8	33.8	34.8	35.8
Toplam Kira Geliri, ABD$/yıl				464,876	522,924	571,058	601,558	619,605
Sosyal Tesis	10,007 m²							
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı				%84.0	%92.0	%97.0	%97.0	%97.0
Birim Kira Geliri, ABD$/m²/ay				12.7	13.1	13.5	13.9	14.3
Toplam Kira Geliri, ABD$/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$/m²/ay				3.82	3.90	3.98	4.06	4.14
Toplam Bina Yönetim Ücreti, ABD$/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 ayni 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 Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

3.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, 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, 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**
(İKİYÜZALTMIŞMİLYONSEKİZYÜZALTMIŞBİN 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 uyuştuğu 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 Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)	16.04.2007 / 3255
Şerh	Satılamaz şerhi: 30.07.2002 yev: 2878 Orman İşlt. 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 ipotek	15.08.1997 / 3112
İpotek Tesisi	Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 8,000,000 TL tutarında 2. derece ipotek	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 ipotek	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 ipotek	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 parsele 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 İmar Beklentisi	Sarıcaeli, 144/140 Gelişme Alanı	Sarıcaeli, 208/9 Köy Kıyısı	Sarıcaeli, 144/109 & 230/1 Köy Kıyısı	Sarıcaeli, 144/135 Gelişme Alanı
Arsa Alanı, net m²	19,870	9,912	17,834	10,176
İstenen Satış Fiyatı, TL İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	20,000,000 1,007	8,500,000 858	4,200,000 236	10,000,000 983
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 m²	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/m²		1,007	858	236	983
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**805**	**686**	**212**	**786**
Konum		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum için Ayarlama		-%10	-%5	-%5	-%10
Arsa Alanı	13,917	19,870	9,912	17,834	10,176
Arsa Alanı için Ayarlama		%3	-%3	%3	-%3
Ulaşılabilirlik/Kadastral Yol Cephesi	Kadastral yol yok	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ulaşılabilirlik/Kadastral Yol Cephesi için Ayarlama		-%5	-%20	-%15	-%5
Topografya & Bitki Örtüsü	Ağaçlı	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Topografya & Bitki Örtüsü için Ayarlama		-%30	-%30	-%5	-%25
İmar Beklentisi		Gelişme Alanı	Köy Kıyısında	Köy Kıyısında	Gelişme Alanı
İmar Beklentisi için Ayarlama		-%30	-%10	-%10	-%30
Fiziksel Özellikler (topografya,şekil, vb.)		Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Fiziksel Özellikler için Ayarlama		-%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 ayni 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 işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

4.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

> *En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, 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, 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	KDV Dahil
2,533,000.- TL	**2,989,000.- TL**
(İKİMİLYONBEŞYÜZOTUZÜÇBİN TÜRK LİRASI)	**(İKİMİLYONDOKUZYÜZSEKSENDOKUZBİN TÜRK LİRASI)**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Sarıcaeli, 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 uyuştuğu 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, m²
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 tesis edilemez. Tarih: 16.04.2007 Yev: 3255 (Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni 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, ortalanma %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 mertebesindedir.

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 m²	35,669	4,721
İstenen Satış Fiyatı, TL	26,750,000	3,750,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	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, değerleme 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 ayni 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 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.

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, 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.

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	KDV Dahil
14,087,000.- TL	**16,623,000.- TL**
(ONDÖRTMİLYONSEKSENYEDİBİN TÜRK LİRASI)	**(ONALTIMİLYONALTIYÜZYİRMİÜÇBİN 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 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.*

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, m²
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

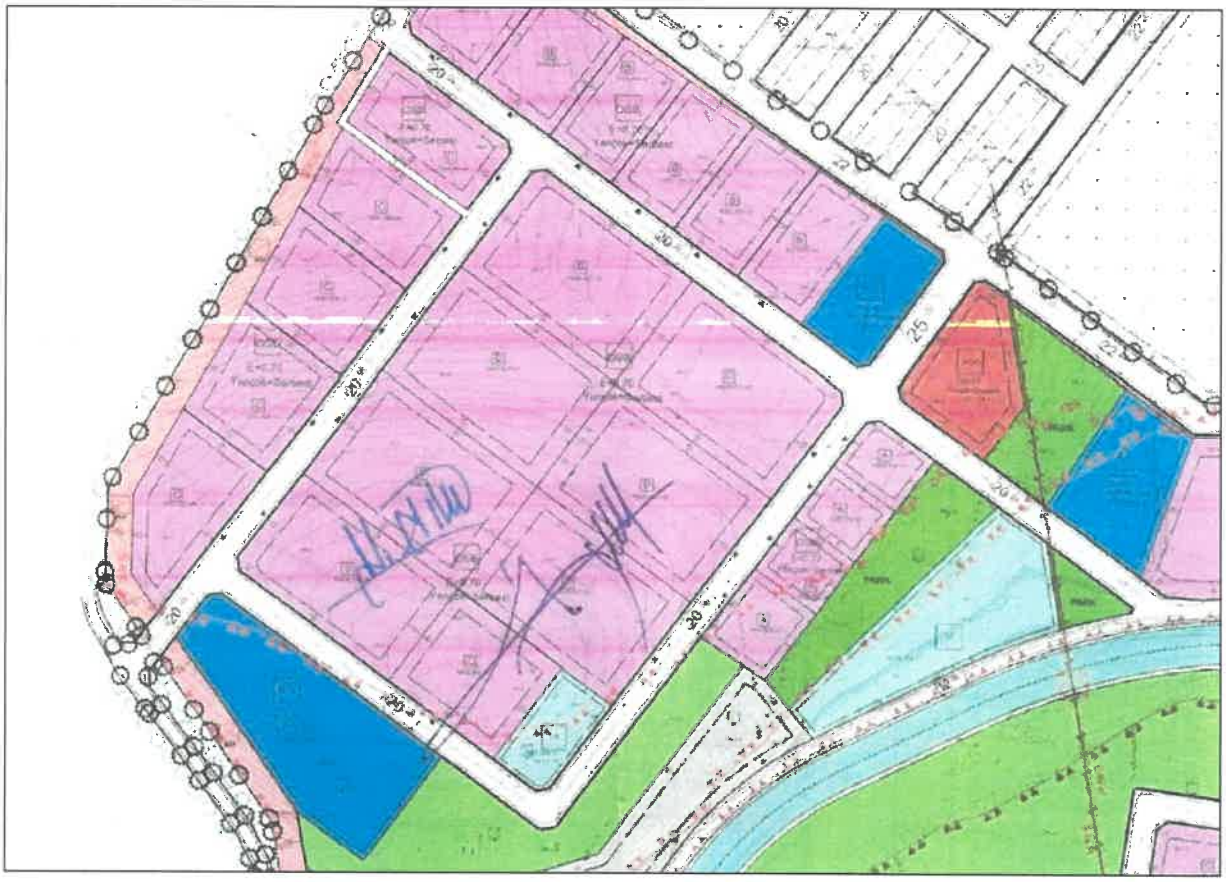
Bu bölümde; değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı) hakkında bilgi yer almaktadır.

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, değerleme 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

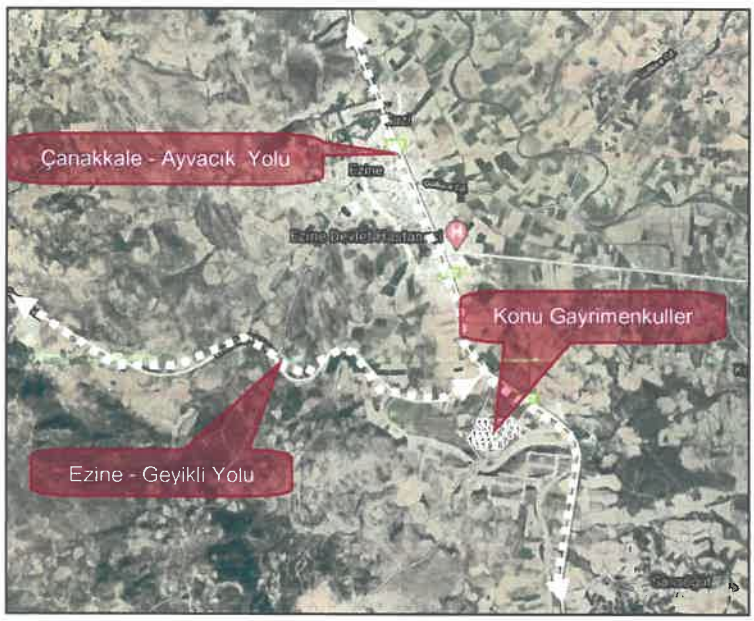
Konu gayrimenkuller, Ezine Gıda İhtisas OSB içerisinde yer almaktadır. Ezine OSB'ye karayolu ile erişim; Çanakkale - Ayvacık Yolu üzerinde yer alan Ezine - Geyikli Yolu Kavşağı'ndan sağlanmaktadır.

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 İl 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, m²	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
20001 - 30,000	E	2
30001 - 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.

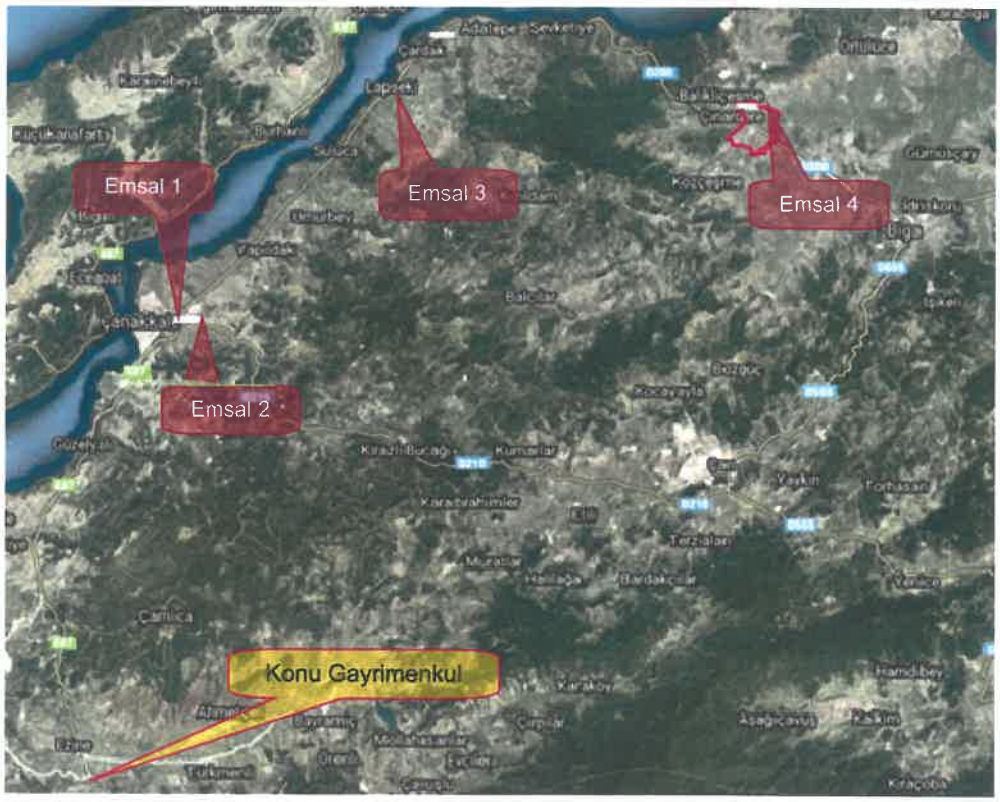
6.2.2.1. ARSA PAZARI

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 İmar Durumu	Merkez - Işıklar Küçük Sanayi, E: 0.40	Merkez - Işıklar Küçük Sanayi, E: 0.40	Lapseki-Sahil Sanayi, E: 0.40	Biga OSB Sanayi, E: 0.40
Arsa Alanı, net m²	35,669	4,722	3,000	8,458
İstenen Satış Fiyatı, TL İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	26,750,000 750	3,750,000 794	1,330,000 443	3,800,000 449
Açıklama ve Görüşler	Merkezi bölgede konumlanmıştır	Konum olarak oldukça iyi bir lokasyondadır.	-	Üzerinde yer alan geliştirmelerin 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, değerleme 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	KDV Dahil
16,587,000.- TL	**19,573,000.- TL**
(ONALTIMİLYONBEŞYÜZSEKSENYEDİBİN TÜRK LİRASI)	**(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.*

7. EDİRNE / ENEZ - ÜRETİM TESİSİ

7.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

7.1.1. HUKUKİ TANIM

7.1.1.1. 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, Edirne ili, Enez ilçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde yer alan, 43,630 m² yüz ölçümüne sahip 114 Ada 26 Parsel olarak kayıtlı, "Fabrika Binası ve Arsası" niteliğindeki gayrimenkuldür. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 24: Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m²
Edirne	Enez	Yenimahalle	114	26	Fabrika Binası ve Arsası	43,630.00

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 09.10.2020 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 25: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	27.08.2019 / 2419
Rehin	2,000,000 TL bedelli, 3. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	5,000,000 TL bedelli, 4. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	1,000,000 TL bedelli, 5. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	4,000,000 TL bedelli, 6. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	3,000,000 TL bedelli, 7. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	15,000,000 TL bedelli, 8. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	52.391,086.19 TL bedelli, 10. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	09.10.2020 / 3339
Rehin	573,611 TL bedelli, 1. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749
Rehin	880.000 TL bedelli, 2. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749
Rehin	52.391,086.19 TL bedelli, 9. Dereceden, lehtar bilgisi bulunmayan ipotek.	06.11.2020 / 3749

7.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

7.1.1.3. 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 gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 26: Konu Gayrimenkulün İzin Belgileri

Belge	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Açıklama	Kapalı Alan, m²
Yapı Ruhsatı*	10.11.2000	-	Yeni yapı	Ambar Binası (Depo)	4,050
İnşaat Ruhsatnamesi*	26.02.1974	-	Yeni yapı	Büro	174
Yapı Kullanma İzin Kağıdı**	28.03.1977	-	Yeni yapı	-	7,200

* Konu evraklar, tesis bünyesinde yer alan yapılara karşılık gelmemektedir.
** İlgili belge ana üretim binasının 7,200 m²'lik kısmı için verilmiştir.

Toplam da 13,140 m² kapalı alana sahip gayrimenkulün 7,200 m² kısmının yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Konu gayrimenkul üzerinde 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

7.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul idari açıdan Enez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Enez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, değerleme konusu gayrimenkul 1/1,000 Ölçekli Enez İlave Uygulama İmar Planı'na tabidir. Konu gayrimenkulün yapılaşma koşulları avan proje ile belirlenecektir.

Konu parsele ilişkin uygulama esasları avan projeye göre değerlendirilecek ancak kat yüksekliği ve kat adedi seçimleri 03.07.2017 tarih, 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre alınacaktır. Cepheli olduğu yolun genişliği baz alınarak konu parsel üzerinde geliştirilecek yapı ya da yapıların 3 kat olabileceği anlaşılmaktadır.

7.1.2. FİZİKİ TANIM

7.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

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

Gayrimenkulün yakın çevresinde önemli bir geliştirme bulunmamaktadır.

Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı yer almaktadır.

Tablo 27: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Enez İlçe Merkezi	1 km
TEM	40 km

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

7.1.2.2. ARSA TANIMI

Konu gayrimenkulün görünürlüğü yol üzerinde ve köşe parsel olarak kalmasından dolayı yüksektir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parselin yüzölçümü 43,630 m²'dir.

7.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Konu gayrimenkul üzerinde yasal duruma göre 7,200 m², mevcut duruma göre 13,140 m² kapalı alana sahip yapı grubu bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların alan bilgileri ve yasal durumları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir:

Tablo 28: Konu Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Geliştirmelerin Alanı

Yapı	Kat	Yasal Duruma Göre Alan, m²	Mevcut Duruma Göre Alan, m²
Ana Üretim Binası	Zemin	7,200	9,625
Jeneratör Binası	Zemin	-	230
	1. Normal	-	230
Personel Binası	Zemin	-	420
	1. Normal	-	420
Pompa Binası	Zemin	-	100
Buhar Pompası Binası	Zemin	-	750
Depo Binası	Zemin	-	650
İdari Bina	Zemin	-	250
	1. Normal	-	250
Kantar	Zemin	-	70
Kantin	Zemin	-	110
Güvenlik	Zemin	-	35
Toplam Alan, m²		**7,200**	**13,140**

Değerlemeye konu gayrimenkul üzerinde yer alan yapıların konumları aşağıdaki görselde belirtildiği gibidir.

Planlanan yatırım ile ilgili olarak; Şirket tarafından 23.12.2020 tarihinde KAP'ta yapılan açıklama "*Şirketimizin alacaklı bankalarımızdan geri satın alınan atıl durumdaki Edirne – Enez'deki fabrika binasında revizyon yapılarak, günlük 100 ton hammadde işleme kapasiteli, yaklaşık 700 işçinin çalışacağı, ağırlıklı olarak yurtdışına satışı yapılacak şu anki fiyatlarla tahmini üretilecek ürünün satış tutarı 800 milyon TL/yıl olacak ve yapılacak yatırım harcaması tutarı 122 milyon TL olan tahmini 2021 yılı sonunda faaliyete başlayacak ton balığı konservesi üretim tesisi kurulmasına karar verilmiştir.*" şeklindedir.

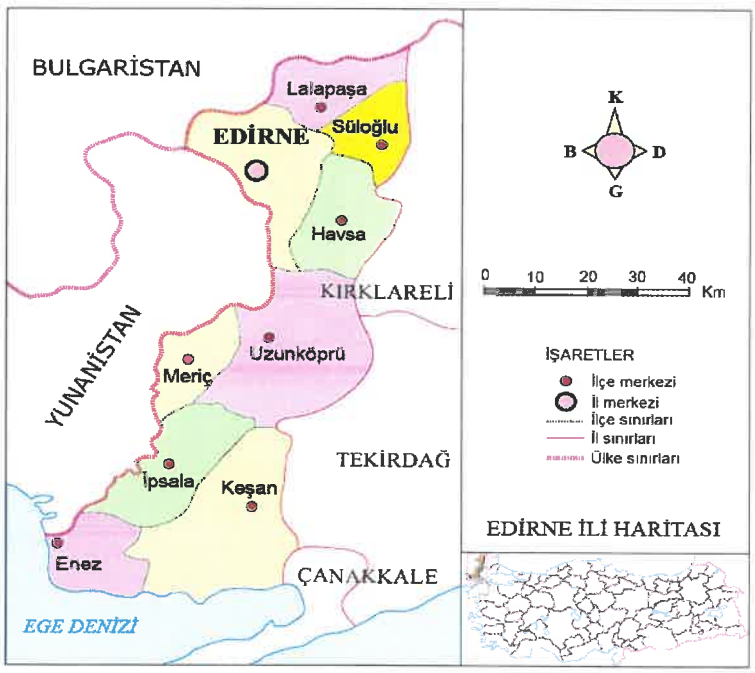

DARDANEL


DARDANEL

7.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

7.2.1. EDİRNE

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



Edirne İli'nin nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre, 407,763 kişidir. Edirne ili nüfusu bir önceki yıla göre %1.5 seviyesinde azalmıştır. Türkiye nüfusunun yaklaşık ‰ 5'lik kısmı Edirne ilinde yaşamaktadır. Hane halkı ortalama büyüklüğü 2.77'dir.

Tablo 29: Yıllar İtibariyle Edirne Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Edirne Nüfusu	Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	389,638	%0.77
1990	404,599	%0.72
2000	392,134	%0.61
2010	390,428	%0.53
2015	402,537	%0.51
2016	401,701	%0.50
2017	406,855	%0.50
2018	411,528	%0.50
2019	413,903	%0.50
2020	407,763	%0.50

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Edirne nüfusunun yaklaşık %45'i merkez ilçesinde kayıtlıdır. Merkez ilçenin nüfus yoğunluğu m² başına 240 kişidir.

Edirne İli nüfusunun %63'ünü oluşturan 254,882 kişi, 15-59 yaş grubu aralığındadır. Endeksa verilerine göre; nüfusun %29'unu oluşturan 119,841 kişi, A+, A ve B SES Grubundadır.

Tablo 30: Edirne Nüfusunun Yaş Gruplarına / Sosyo Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı, 2019

Yaş Grubu	2019 Nüfusu	Oran (%)
0-14 yaş	61,262	%15
15-29 yaş	85,066	%21
30-44 yaş	84,358	%21
45-59 yaş	85,458	%21
60+ yaş	91,619	%22
Toplam	407,763	**%100**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

SES Grubu	Nüfus	Oran (%)
A+ SES Grubu	14,946	%4
A SES Grubu	32,975	%8
B SES Grubu	71,920	%17
C SES Grubu	110,858	%27
D SES Grubu	183,204	%44
Toplam	**413,903**	**%100**

Kaynak: Endeksa

Edirne İlinde üniversite, yüksek lisans ve doktora eğitimli kişi sayısı nüfusun %12.84'ünü oluşturmaktadır.

İl ekonomisi tarıma ve hayvancılığa dayalıdır. İlde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi ağırlıkta iken, son yıllarda imalat, gıda, sıhhi tesisat malzemeleri, dokuma ve deri sanayisi ive kazanmıştır. Edirne Organize Sanayi Bölgesi'nde, 107 hektarlık imarlı alanda, 44 tesis yer almaktadır.

Edirne ekonomisine dair sayısal veriler aşağıda özetlenmiştir:

- TUİK tarafından açıklanan son verilere göre, 2018 yılında Edirne 15,191,795,000 TL'lik GSYH'ya sahiptir.
- Edirne'de dolar bazında kişi başı GSYH 2017 yılında 8,805 ABD$ iken, 2018 yılında %10,66 azalarak 7,866 ABD$ olmuştur.
- TUİK 2019 yılı verilerine göre Edirne ihracat toplamı ülke genelinin %0.03'ünü (54,839,000 ABD$), ithalat toplamı ise %0.04'ünü (90,074,000 ABD$) oluşturmaktadır.
- TUİK 2018 yılı verilerine göre, Edirne GSYH'sının sektörler itibariyle dağılımda; hizmetler %52, sanayi %20, tarım %17 pay almaktadır.

ENEZ

Enez İlçesi, Edirne İli içerisindeki 10 ilçe içerisinde nüfus büyüklüğü bakımından 8. konumdadır. Edirne ilinin güney kısmında yer alan Ege Denizi'ne kıyısı olan ilçe aynı zamanda Trakya bölgesinin turizm noktalarından da biri konumundadır.

Tablo 31: Yıllar Bazında Enez İlçe Nüfusu ve Edirne İli İçerisindeki Payı

	1985	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Edirne Nüfusu	389,638	404,599	392,134	390,428	402,537	401,701	406,855	411,528	413,903	407,763
Enez Nüfusu	12,806	12,700	11,929	10,497	10,580	10,494	10,434	10,886	10,583	10,667
Enez Nüfus Payı	%3.3	%3.1	%3.0	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6	%2.6

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

7.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

7.2.2.1. ARSA PAZARI

Konu gayrimenkulün içinde bulunduğu Enez İlçesi, genel itibarıyla 1/1000 Enez İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan konut lejantlı arsalarla, tarım arazilerinin yoğunlaştığı bir bölgedir. Bu sebeple bölgedeki arsa alım-satım pazarı da konut lejantlı arsalar, yatırım ve tarım amaçlı olarak tarım arazileri üzerinden şekillenmektedir. Bölgede sanayi imarlı arsa pazarı oldukça kısıtlıdır.

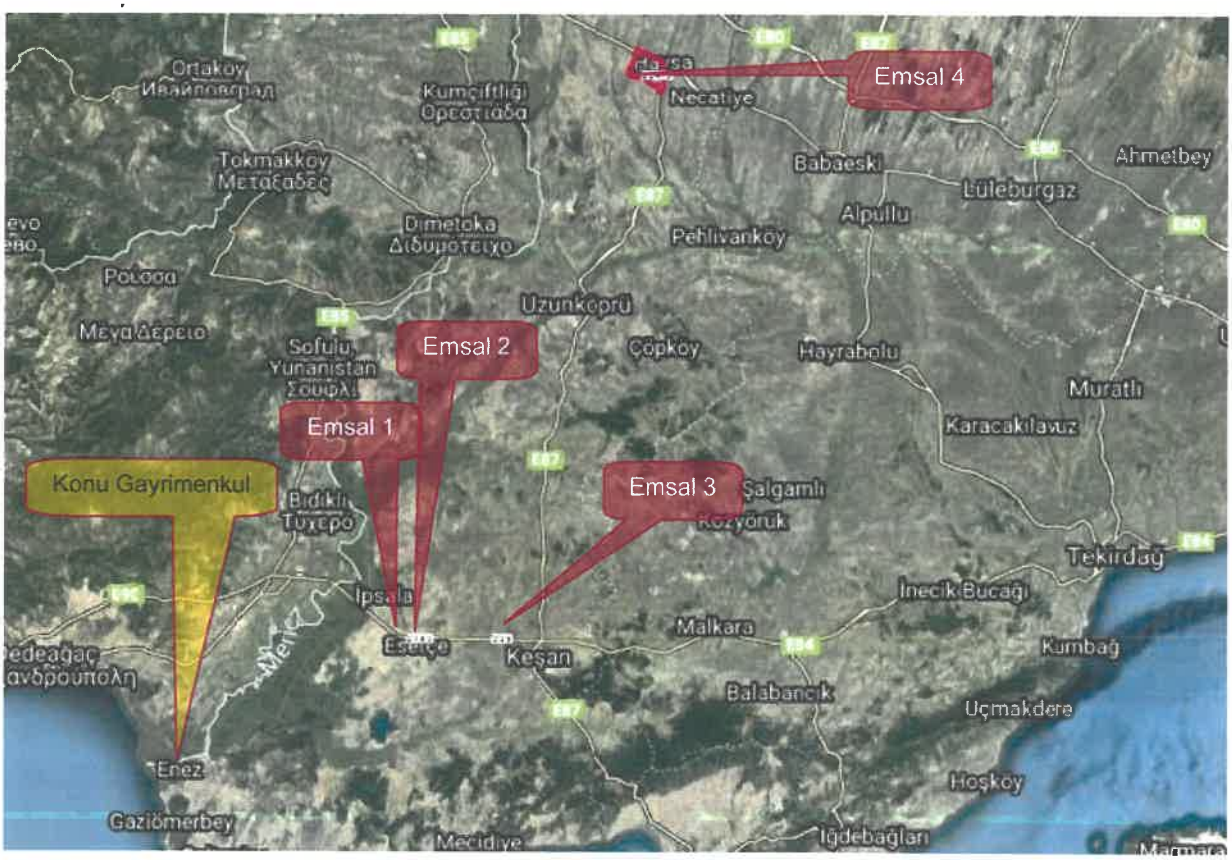
Enez sınırları içerisinde, halihazırda satılık durumda olan sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır. Bölgedeki arsa stoku analiz edildiğinde konut imarlı arsaların yapılaşma koşullarının, 3 kat, taban oturumunun 0.2 olduğu ve bu tipte arsaların denize ve yola yakınlıklarına göre 200 – 350 TL/m² aralığında işlem görebileceği öğrenilmiştir.

Bölgedeki tarım arazilerinin ise, Enez – İpsala Yolu üzerinde 35 – 50 TL/m² aralığında, Enez – Keşan Yolu üzerinde ise 45 – 90 TL/m² aralığında işlem görebileceği tespit edilmiştir.

Aşağıdaki tabloda, arsa emsallerine ilişkin bilgilere yer verilmiştir:

Tablo 32: Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bilgi Kaynağı	İbrahim Kayrak	İbrahim Kayrak	Tarık Badem	Tuna Emlak
İletişim	543 - 7436726	543 - 7436726	532 - 4966793	284-3360135
Satış Tarihi	Haziran, 2020	Satışta	Satışta	Satışta
Konum	İpsala (Esetçe)	İpsala (Esetçe)	Keşan (Yenice Çiftlik)	Havsa
İmar Durumu	Sanayi, E: 0.50	Sanayi, E: 0.50	Sanayi (25.000 Plan)	Sanayi, E: 0.50
Arsa Alanı, net m²	1,587	1,772	77,700	19,080
İstenen Satış Fiyatı, TL	480,000	465,000	11,700,000	3,500,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	302	262	151	183
Açıklama ve Görüşler	Büyüklük açısından farklı bir kategoridedir.	Büyüklük açısından farklı bir kategoridedir.	Uygulama imar planı bulunmamaktadır. Yapılaşma şartları belirtilmemiştir.	Konu gayrimenkule uzak mesafede yer almaktadır.



7.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada, konu gayrimenkullerin üzerindeki mülkiyet haklarının makul değerini tespit etmek amacıyla; boş arsa değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı, geliştirmelerin amortize edilmiş değerinin tespiti için ise maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

7.3.1. 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 araştırmasında bilgisi edinilen gerçekleşmiş satış işlemleri ve satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Gerçekleşmiş satışlar için pazar büyümesi, satış koşulları gibi kriterler; satışta olan emsaller için ise pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleşebilir birim satış fiyatı tespiti yapılmıştır. Arsa emsalleri, konu gayrimenkule göre konumu, ulaşım kolaylığı, imar durumu, arsa büyüklüğü, mülkiyet durumu gibi kriterler ışığında ayarlama analizine tabi tutulmuştur.

Tablo 33: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı – Geliştirilmemiş Boş Arsa Değeri

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı, net m²	**43,630**	1,587	1,772	77,700	19,080
İstenen Satış Fiyatı, TL		480,000	465,000	11,700,000	3,500,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/m²		302	262	151	183
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²		**302**	**236**	**136**	**165**
Konum	**Enez**	İpsala	İpsala	Keşan	Havsa
Konum için Ayarlama		-%25	-%25	-%25	-%15
Arsa Alanı	**43,630**	1,587	1,772	77,700	19,080
Arsa Alanı için Ayarlama		-%15	-%15	%8	-%5
Ulaşılabilirlik	-	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ulaşılabilirlik için Ayarlama		-%30	-%30	-%25	-%15
Cephe	**Tek Cephe**	Tek Cephe	Cephesiz	Tek Cephe	Tek Cephe
Cephe için Ayarlama		-	%10	-	-
İmar Durumu	**Sanayi**	Sanayi	Sanayi	Sanayi (25.000 Plan)	Sanayi
İmar Durumu için Ayarlama		-	-	%20	-
Yapılaşma Şartları	**Avan**	E: 0.5	E: 0.5	-	E: 0.5
Yapılaşma Şartları için Ayarlama		%10	%10	%15	%10
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	**121**	121	118	126	124
Toplam Değer, TL	**5,299,316**				

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile; 114 Ada 26 Parsel için geliştirilmemiş boş arsa değeri 5,299,316.- TL olarak tespit edilmiş olup, tespit edilen değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

7.3.2. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet Yaklaşımı, konu gayrimenkulün mevcut (geliştirilmiş) durumdaki değerinin tespitinde kullanılmıştır. 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.

Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen yerine koyma maliyeti, bina maliyetini (kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat), bina dışı maliyetleri (altyapı, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenleme, vb.), diğer maliyetler (mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetim giderleri, yatırımcı sabit giderleri, yapı denetimi, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış harcamaları, müteahhit karı) ve arsa değerini içermektedir.

Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yöntem olarak, değerlemeye konu geliştirme ile eşdeğer fayda sağlayan bir geliştirmenin maliyetinin hesaplanmasına dayanmaktadır. Değerleme tarihi

itibarıyla geçerli olan inşaat teknikleri ve malzemeler dikkate alınarak hesaplanan yerine koyma maliyeti, gayrimenkul geliştirme konusunda istekli bir katılımcının pazar koşullarında katlanacağı maliyeti ifade etmektedir.

Maliyet Yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş yerine koyma maliyeti hesaplanırken; fiziksel ve fonksiyonel eskime gibi faktörler göz önüne alınmıştır. Bina yıpranma oranları belirlenirken 02.12.1982 tarihinde ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Cetvel"den faydalanılmıştır.

Maliyet yaklaşımı hesaplarına dair detaylar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 34: Maliyet Yaklaşımı (Yasal Durum)

	Alan, m²	Birim Maliyet TL/m²	Toplam Yerine Koyma Maliyeti, TL	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Değer, TL
Bina Maliyetleri					
Ana Üretim Binası	7,200	1,900	13,680,000	43%	7,797,600
Toplam Bina Maliyeti	**7,200**		**13,680,000**		**7,797,600**
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı	33,630	*140*	4,708,200	25%	3,531,150
Sert Zemin & İç Yollar-mevcut	26,430	*140*	3,700,200	25%	2,775,150
Çevre Duvarlar & Demir Parmaklık (mt.)	950	*70*	66,500	25%	49,875
Toplam Bina Dışı Maliyetler			**8,474,900**		**6,356,175**
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler			**22,154,900**		**14,153,775**
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.00%		443,098		283,076
Proje Yönetim Giderleri	1.50%		332,324		212,307
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.50%		110,775		70,769
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.00%		443,098		283,076
Müteahhit Karı	7.00%		1,550,843		990,764
Toplam Diğer Maliyetler	**13.0%**		**2,880,137**		**1,839,991**
Geliştirme Primi	**5.0%**		**1,107,745**		**707,689**
TOPLAM MALİYET			**26,142,782**		**16,701,455**
Arsa Değeri, TL					**5,299,316**
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer, TL					**22,000,771**

Tablo 35: Maliyet Yaklaşımı (Mevcut Durum)

	Alan, m²	Birim Maliyet TL/m²	Toplam Yerine Koyma Maliyeti, TL	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Değer, TL
Bina Maliyetleri					
Ana Üretim Binası	9,625	1,900	18,287,500	43%	10,423,875
Jenertör Binası	460	1,450	667,000	28%	480,240
Personel Binası	840	1,900	1,596,000	28%	1,149,120
Pompa Binası	100	1,900	190,000	43%	108,300
Buhar Pompası Binası	750	1,750	1,312,500	43%	748,125
Depo Binası	650	1,600	1,040,000	43%	592,800
İdari Bina	500	2,100	1,050,000	28%	756,000
Kantar	70	2,200	154,000	43%	87,780
Kantin	110	1,800	198,000	43%	112,860
Güvenlik	35	1,700	59,500	28%	42,840
Toplam Bina Maliyeti	**13,140**		**24,554,500**		**14,501,940**
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı	33,630	*140*	4,708,200	25%	3,531,150
Sert Zemin & İç Yollar-mevcut	21,390	*140*	2,994,600	25%	2,245,950
Çevre Duv. & Demir Parmaklık (mt.)	950	*70*	66,500	25%	49,875
Toplam Bina Dışı Maliyetler			**7,769,300**		**5,826,975**
Bina & Bina Dışı Toplam Maliyetler			**32,323,800**		**20,328,915**
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2.00%		491,090		290,039
Proje Yönetim Giderleri	1.50%		368,318		217,529
Yatırımcı Sabit Giderleri	0.50%		122,773		72,510
Yasal İzinler & Danışmanlık	2.00%		491,090		290,039
Müteahhit Karı	7.00%		1,718,815		1,015,136
Toplam Diğer Maliyetler	**13.0%**		**3,192,085**		**1,885,252**
Geliştirme Primi	**5.0%**		**1,616,190**		**1,016,446**
TOPLAM MALİYET			**37,132,075**		**23,230,613**
Arsa Değeri, TL					**5,299,316**
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Değer, TL					**28,529,929**

Maliyet yaklaşımı ile; konu gayrimenkulün geliştirilmiş hali ile yasal durum değeri 22,000,771.- TL, mevcut durum değeri ise 28,529,929.- TL olarak tespit edilmiştir.

7.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

Bu çalışmada; konu gayrimenkulün değerini tespit etmek amacıyla maliyet yaklaşımından faydalanılmıştır. Maliyet yaklaşımında dikkate alınmak üzere, boş arsa değerinin tespiti için ise emsal karşılaştırma yaklaşımından faydalanılmıştır. Değer tespitinde kullanılan bu yaklaşım sonucunda takdir edilen nihai değer aşağıdaki gibidir:

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Ulaşılan Arsa Değeri	5,299,316.- TL	5,299,316.- TL
Geliştirmelerin Amortize Edilmiş Yerine Koyma Değeri	16,701,455.- TL	23,230,613.- TL
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Değer	**22,000,771.- TL**	**28,529,929.- TL**
Nihai Değer (KDV Hariç)	**22,000,000.- TL**	**28,530,000.- TL**
Nihai Değer (KDV Dahil)	**25,960,000.- TL**	**33,665,400.- TL**

7.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı ancak gayrimenkulün üzerinde lehtar bilgisi bulunmayan 10 adet ipotek bulunduğu görülmüştür. Söz konusu kayıtlar, gayrimenkulün alım-satımına engel teşkil etmemekle birlikte bazı yasal kısıtlar ve gereklilikler getirmektedir. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek makul değer belirlenmiştir.

Gayrimenkul üzerinde yer alan geliştirmelerin 7,200 m²'lik kısmının yasal evrakları tam ve eksiksiz mevcuttur. Ancak tesis bünyesinde yer alan 5,940 m²'lik kısım için yapı kullanma izin belgesi ve/veya yapı kayıt belgesi bulunmadığı anlaşılmıştır.

7.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

7.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

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

7.5. 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;

Yasal durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
22,000,000.- TL	**25,960,000.- TL**
(YİRMİİKİMİLYON TÜRK LİRASI)	**(YİRMİBEŞMİLYONDOKUZYÜZALTMIŞBİN TÜRK LİRASI)**

Mevcut durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
28,530,000.- TL	**33,665,400.- TL**
(YİRMİSEKİZMİLYONBEŞYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)	**(OTUZÜÇMİLYONALTIYÜZALTMIŞBEŞBİNDÖRTYÜZ TÜRK LİRASI)**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Konu tesis çok aktif olmayan bir pazarda ama stratejik bir konumda bulunmaktadır. Maliyet yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, mevcut piyasa gerçekleriyle uyuştuğu kanaatindeyiz

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

8. İSTANBUL / TARABYA - YALI

8.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

8.1.1. HUKUKİ TANIM

8.1.1.1. TAPU BİLGİLERİ

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Tarabya Mahallesi, Haydar Aliyev Caddesi'nde 328 m² büyüklüğündeki 1030 Ada 9 Parsel üzerinde geliştirilmiş binadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 36: Tapu Bilgileri

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

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

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

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

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün, 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 37: Tapu Kayıt Bilgileri

Takyidat Türü	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Beyan	II. Grup korunması gerekli kültür varlığıdır.	08/07/1985-4345
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 59,000,000 TL tutarında, 1. derece ipotek mevcuttur.	28/07/2017-7225
İpotek	Denizbank A.Ş. lehine, 13,000,000 EUR tutarında, 2. derece ipotek mevcuttur.	15/08/2018-8554

8.1.1.2. SÖZLEŞME BİLGİLERİ

Konu gayrimenkul için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

8.1.1.3. YASAL İZİNLER

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

Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair belgeler bu raporun ekinde sunulmuştur.

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

Yapı Ruhsatı & Yapı Kullanma İzin Belgesi

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan binalar ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 38: Konu Gayrimenkulün Ruhsat Bilgileri

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Konu gayrimenkul üzerinde 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş olan geliştirmeler Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

8.1.1.4. İMAR BİLGİLERİ

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

Konu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 22.07.1983 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Koruya Katılacak Alan"da kalmakta olup, parselde II. Grup tescilli korunması gerekli kültür varlığı mevcuttur.

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

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

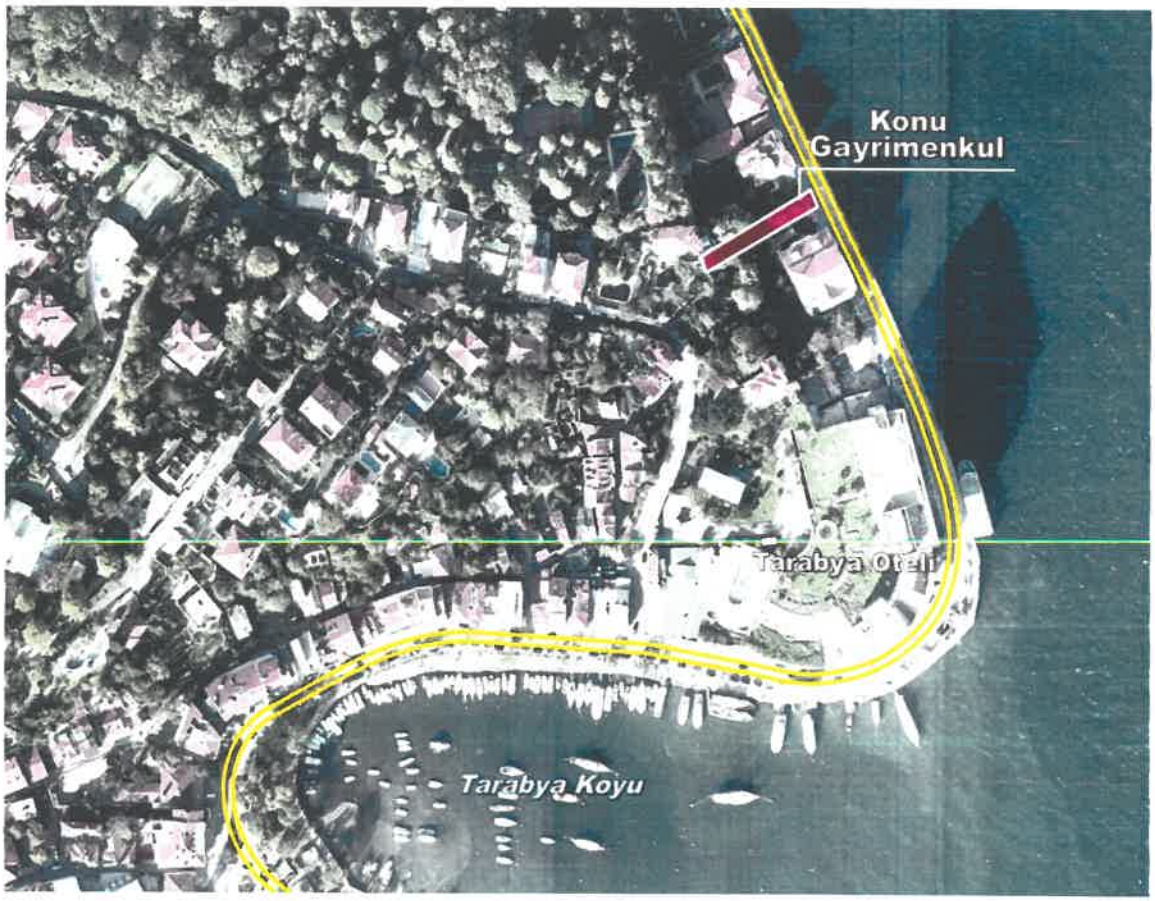
8.1.2. FİZİKİ TANIM

8.1.2.1. KONUM & ULAŞIM

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

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

Konu gayrimenkule erişim, İETT otobüsleri, Beşiktaş-Sarıyer minibüsleri, İDO deniz otobüsü ve özel araçlar ile mümkün olmaktadır.



8.1.2.2. ARSA TANIMI

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi Tarabya Mahallesi'nde yer alan 1030 Ada 9 Parsel arsa alanı 328 m²'dir. Düzgüne yakın dikdörtgen şekle sahip olan parselin topografyası denize doğru eğimlidir. Parsel konumu dolayısı ile panoramik Boğaz manzarasına hâkimdir.

Parselin İstanbul Boğazı'na olan cephe uzunluğu ise 6 metre, derinliği ise yaklaşık 54 metredir. Parselin cephe uzunlukları; doğuda ~6 metre, batıda ~6 metre, güneyde ~54 metre, kuzeyde ~53 metre olmak üzere toplamda 119 metredir. Parsel çevresi beton duvarlar ile çevrelenmiştir. Parsel üzerinde peyzaj uygulaması yapılmıştır.

Parselin Haydar Aliyev Caddesi üzerinden görülebilirliği yüksektir. Parsel, kesintisiz boğaz manzarasına sahiptir.

8.1.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

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

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

İşveren tarafından verilen bilgiye göre, konu gayrimenkul 2010 yılında tekrar yıkılmış, çelik taşıyıcı sistemli olarak yeniden inşa edilmiştir. Konu gayrimenkulün Boğaziçi İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut dosyasında, yapılan inşaata ilişkin mimari projeye ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır. İşveren tarafından verilen bilgilere göre konu gayrimenkul; bodrum kat, giriş kat, kafeterya katı, çalışma katı, yönetim katı, asma. kat ve çatı katı olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Yapıda teras alanları ve bahçe kullanımı da söz konusudur.

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

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

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

Geliştirmelerin alan bilgisi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tablo 39: Geliştirmelerin Alan Bilgisi

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

Dış Cephe

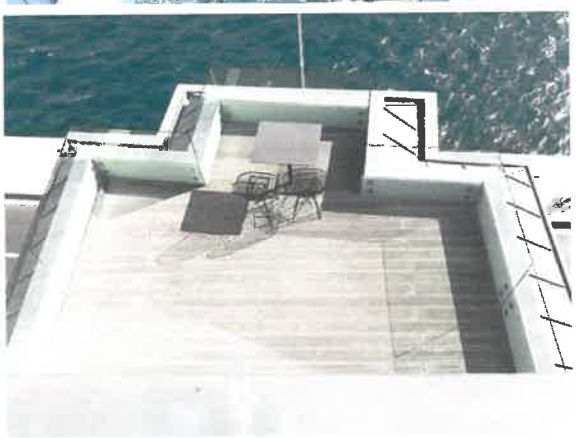
İç Mekan








Dış Mekan

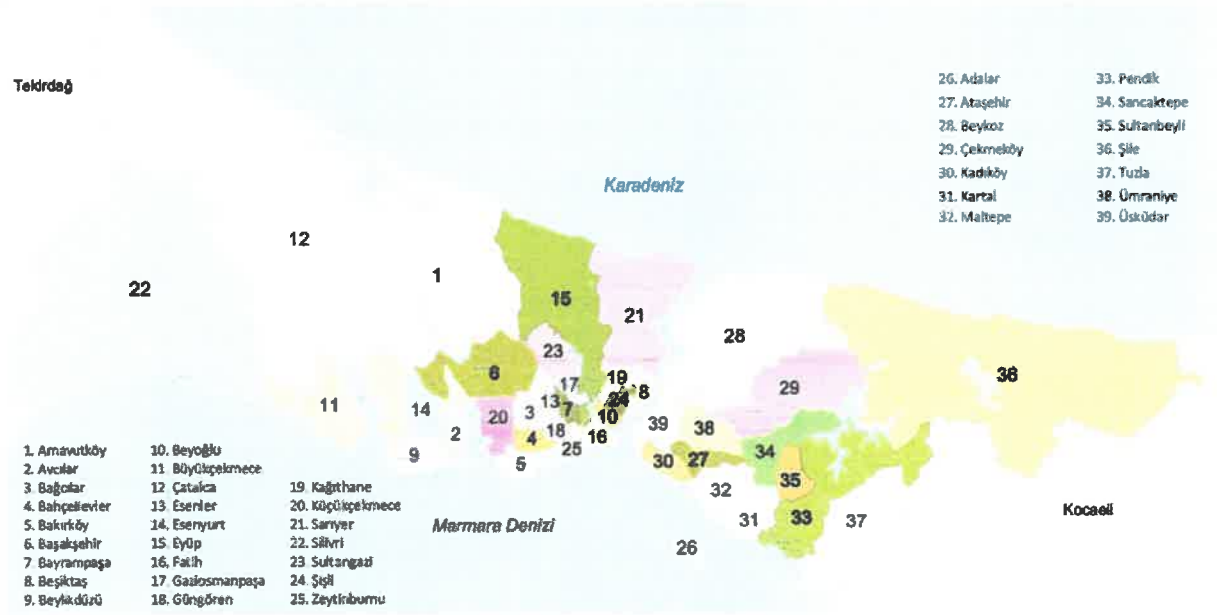


Müştemilat

8.2. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

8.2.1. İSTANBUL

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



İstanbul İdari Sınır Haritası (ölçeksizdir)

Türkiye'nin nüfusu ve ekonomi hacmi açısından en büyük kenti olan İstanbul'un nüfusu, 2020 yılında Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre toplam 15,462,452 kişidir. Kentin nüfusu 2019 yılı nüfusuna göre %0.37 oranında azalmıştır. İstanbul'da 2019 yılı hane halkı ortalama büyüklüğü 3.35 kişidir. Nüfus yoğunluğu 2,910.30 kişi/km²'dir.

Tablo 40: Yıllar İtibarıyla İstanbul Nüfusu, Yıllık Nüfus Büyüme Oranı ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Yıllık Büyüme Oranı	İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	5,842,985	%4.17	%11.53
1990	7,309,190	%4.47	%12.94
2000	10,018,735	%3.16	%14.78
2010	13,255,685	%2.60	%17.98
2011	13,624,240	%2.74	%18.23
2012	13,854,740	%1.68	%18.32
2013	14,160,467	%2.18	%18.47
2014	14,377,018	%1.52	%20.17
2015	14,657,434	%1.93	%18.87
2016	14,804,116	%1.00	%18.55
2017	15 029 231	%1.51	%18.60
2018	15,067,724	%0.26	%18.37
2019	15,519,267	%2,95	%18,66
2020	15,462,452	-%0.37	%18.49

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

Bir metropol ve dünya kenti olan İstanbul'da çalışan nüfusun %66.6'sı hizmet sektöründe istihdam edilmektedir. Avrupa metropol kentlerinde istihdamın sektörel dağılımlarında; tarımın %2, sanayinin %12-16 arasında değiştiği, hizmet sektörünün ise %80'in üzerinde pay alarak hakim sektör durumunda olduğu görülmektedir.

SARIYER İLÇESİ

Sarıyer, İstanbul Avrupa Yakası'nda, İstanbul Boğazı kıyısında yer alan bir "boğaz yerleşmesidir". Kentin kuzeyinde yer alan ilçenin sınırları, doğuda İstanbul Boğazı, kuzeyde Karadeniz, güneyde Beşiktaş, batıda Eyüp ilçeleri ve Devlet Ormanları ile komşudur. İlçenin toplam yüzölçümü 175 km²'dir. İlçe, konumu ile geçmişten günümüze İstanbul'un en popüler konut alanlarından birisi olmuştur.

Bölgenin ulaşım sisteminde karayolu ve denizyolu etkin olup, kentin batı kesimini İstanbul Boğazı yakınından Karadeniz kıyısına bağlayan karayolları Sarıyer İlçesi'nde sona ermektedir. İlçede dört önemli karayolu ekseni vardır. Bunlar;

- Boğaz kıyısını izleyen sahil yolu,
- Zincirlikuyu'dan gelip Tarabya Kavşağı'ndan sonra Hacı Osman Bayırı adıyla anılan ve Kefeliköy'de sahil yoluna bağlanan Büyükdere Caddesi
- Batı ayağı Rumelihisarı'nda olan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile kenti doğu yakasına bağlayan batı-doğu doğrultulu TEM Otoyolu
- Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'dur.

Sarıyer İlçesi'nin nüfusu 1990 yılında 229,600 kişi iken 2020 yılında yapılan son nüfus sayımına göre bu kişi 335,298 kişiye yükselmiştir. Sarıyer nüfusunun yapısında çeşitlilik gözlenmektedir. İlçede, gecekondular, apartman siteleri, lüks müstakil konut siteleri vb. ürün çeşitliliği olması nedeni ile bölge nüfusu da hem yüksek gelir grubu hem de alt gelir grubu kapsamaktadır. Geçmişte sayfiye yeri olarak bilinen Sarıyer'in, İstanbul kentsel gelişiminin etkisi ile 1. konut alanına dönmesi kaçınılmaz olmuştur. Ulaşım yatırımlarının yapılması ve iş alanlarının bu alanda kentin kuzeyine doğru kayması bu gelişime neden olmuştur.

Maslak üzerinden bağlanan Büyükdere Caddesi'nin yapılması ve boğaz sahil yolunun genişletilmesi sonucunda ilçedeki karayolu ulaşımı gelişmiştir. Semtlerin doğrudan birbirine bağlanması sonucunda; bu ulaşım eksenleri boyunca mevcut semtlerin gelişmesi ve bu semtler arasındaki boş alanların yerleşime açılması süreci başlamıştır.

Sarıyer boğaz hattı boyunca görülen kentsel doku ise ağırlıklı olarak üst gelir grubunun ikamet ettiği konutlardan oluşmaktadır. Özellikle Emirgan, Tarabya ve Yeniköy bölgelerinin sahil şeridinde yalılar, iç kısımlarında ise köşk ve konaklar bulunmaktadır. Ayrıca ilçenin sahil şeridinde yabancı konsolosluklar da yer almaktadır. Bunlar; Alman Konsolosluğu, Finlandiya Başkonsolosluğu, İngiliz ve İtalyan Konsolosluğu'dur.

TARABYA MAHALLESİ

Sarıyer İlçesinin bir mahallesi olan Tarabya İstanbul Boğazı'nın sahil şeridinde yer alan bir yerleşim bölgesidir. Yeniköy, Ferahevler, Çamlıtepe (Derbent), Cumhuriyet ve Kireçburnu mahalleleri ile sınırı bulunan Tarabya'nın Taksim'e uzaklığı 16 km'dir.

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

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

8.2.2. PAZAR ANALİZİ

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

8.2.2.1. YALI PAZARI

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

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

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

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

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

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

Genel itibari ile baktığımız zaman yalıların ağırlıklı olarak Anadolu Yakası'nın sahil şeridi olan Üsküdar-Beykoz arası ve Avrupa Yakası'nda Beşiktaş-Sarıyer arasında yer aldığı görülmektedir. İki yakada yer alan yalılar konum, büyüklük, mimari tarz açısından birbirlerinden farklıdır. Anadolu Yakası'nda genellikle küçük ve orta büyüklükte yalılar yer alırken, Avrupa Yakası'nda çok sayıda büyük ölçekli yalı geliştirmesi yer almaktadır.

İstanbul'un Anadolu Yakası'nda 193, Avrupa Yakası'nda ise 173 olmak üzere 366 adet eski eser niteliğinde yalı bulunmaktadır. Anadolu Yakası'ndaki yalılardan 42'si I. Grup, 97'si II. Grup Eski Eser niteliğindedir. Avrupa Yakası'ndaki yalıların ise 47'si I. Grup, 126'sı II. Grup Eski Eser olarak belirlenmiştir. Ek olarak, her iki yaka toplamında 294 adet eski eser vasfı olmayan kâgir yalı mevcuttur.

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

Konu gayrimenkul gibi yol yalısı niteliğindeki gayrimenkuller ile Boğaz yamaçlarında panoramik boğaz manzarasına sahip köşkler, Boğaz kıyısındaki yalılardan sonra, ikinci derecede yüksek fiyatlı ürün kategorisine girmektedir. Yeniköy, Bebek, Arnavutköy, Rumelihisarı, Baltalimanı ve Tarabya gibi yüksek talep gören

semtlerdeki, kesintisiz boğaz manzarasına sahip, Osmanlı dönemi yalı veya yol yalıları Avrupa Yakası Boğaz bölgesinde en yüksek satış fiyatına sahip ürünlerdir.

Yalı piyasası özel segmentte pazarlama gerektirdiğinden, birçok ilan ile ilgili detaylı bilgiye ulaşılamamaktadır. Ancak, satışa çıkan yalıların uzun zaman pazarda kaldıkları tespit edilmiştir.

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

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

Tablo 41: Satılık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	**Emsal 2**	**Emsal 3**	**Emsal 4**
Bilgi Kaynağı İletişim	Mustafa Karadeniz 532 - 3948804	Şeref Yıldırım 554 - 7427156	İlknur Abacık 532 - 2648658	Kerim Kuyumcuyan 532 - 7901706
Konum	Tarabya	Kireçburnu	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m²	2,500	220	405	615
İstenen Satış Fiyatı, TL İstenen Satış Fiyatı, ABD$ İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²	300,000,000 40,869,151 16,348	29,000,000 3,950,685 17,958	110,000,000 14,985,355 37,001	145,500,000 19,821,538 32,230
Açıklama ve Görüşler	Büyüklük açısından farklı bir kategoridedir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen satılık yalılar için istenen birim fiyat aralığının 16,348 – 37,001 ABD$/m² olduğu görülmüştür.

Tablo 42: Kiralık Yalı Emsal Bilgileri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bilgi Kaynağı İletişim	Mustafa Karadeniz 532 - 3948804	Cem Altıparmak 533 - 2266677	Esra Deniz 536 - 5849780	Esra Deniz 536 - 5849780
Konum	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Yeniköy
Bina Alanı, m^2	2,500	600	400	500
İstenen Kira/ay, TL İstenen Kira/ay, ABD$ İstenen Birim Kira/ay, ABD$/$m^2$	375,000 51,086 20.4	150,000 20,435 34.1	115,500 15,667 39.2	74,000 10,081 20.2
Açıklama ve Görüşler	Büyüklük açısından farklı bir kategoridedir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha yüksek olan bölgededir.	Konum olarak cazibesi daha düşük olan bölgededir.

Pazar analizinde tespit edilen kiralık yalılar için istenen birim kira aralığının 20.2 – 39.2 ABD$/ay/m² olduğu görülmüştür.

8.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

8.3.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

Tablo 43: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bina Alanı, brüt m²	782	2,500	220	405	615
İstenen Satış Fiyatı, ABD$		40,869,151	3,950,685	14,985,355	19,821,538
İstenen Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²		16,348	17,958	37,001	32,230
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, ABD$/m²		**13,896**	**15,264**	**30,711**	**29,007**
Konum		Tarabya Koyu	Kireçburnu	Yeniköy	Yeniköy
Konum için Ayarlama		%0	%10	-%7	-%7
Bina Alanı	782	2,500	220	405	615
Bina Alanı için Ayarlama		%15	-%4	-%3	-%1
Bina Durumu/Yaşı	**Çok İyi**	Orta	İyi	İyi	İyi
Bina Durumu/Yaşı için Ayarlama		%8	%12	%8	%5
Yapı/Arsa Oranı	**238.41%**	62.50%	62.86%	81.00%	115.60%
Yapı/Arsa Oranı için Ayarlama		-%10	-%10	-%8	-%5
Rıhtım Kullanımı	**Mevcut Değil**	Mevcut Değil	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut
Rıhtım Kullanımı için Ayarlama		%0	%0	-%25	-%25
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı	**Bitişik**	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı için Ayarlama		-%15	-%15	-%15	-%15
Ayarlanmış Birim Satış Değeri, ABD$/brüt m²	**14,563**	13,618	14,196	15,355	15,084
Toplam Değer, ABD$	**11,388,305**				
Toplam Değer, TL	**83,595,853**				

Konum, bina alanı, binanın durumu/yaşı, yapı/arsa oranı, rıhtım kullanımı ve yapı nizamı/ışık alan cephe sayısı gibi faktörler ışığında yapılan ayarlama analizine göre; konu gayrimenkul için birim satış değeri 14,563 ABD$/m² olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün mevcut durumdaki değerini hesaplamak için ruhsatı olmayan ve parselin batı kısmında kalan ofis kullanımlı müştemilat için değer tespiti gerçekleştirilmiştir. 70 m² alana sahip olan müştemilat için yukarıda tespit edilen birim satış değerin %25'i (3,641 ABD$/m²) uygulanmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 83,595,853.- TL, mevcut durum değeri ise 85,466,605.- TL olarak tespit edilmiştir.

Birim Kira Değeri Tespiti: Emsal karşılaştırma yaklaşımı, konu gayrimenkulün birim kira değerini tespit etmek amacıyla da kullanılmıştır. Değeri etkileyen kriterler olarak konum, bina durumu/yaşı, bina alanı, rıhtım kullanımı, yapı nizamı/ışık alan cephe sayısı, otopark kullanımı ve kullanım amacı unsurları dikkate alınmıştır. Yapılan ayarlama analizine göre; birim kira değeri 28.91 ABD$/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan birim kira değeri doğrudan gelir kapitalizasyonu yaklaşımında kullanılmıştır.

Tablo 44: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı- Birim Kira Ayarlama Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Bina Alanı, brüt m²	782	2,500	600	400	500
İstenen Kira, ABD$/ay		50,543	20,217	15,500	9,974
İstenen Birim Kira, ABD$/m²/ay		20.4	34.1	39.2	20.2
Stopaj Dahil İstenen Birim Kira, ABD$/m²/ay		25.5		49.0	25.2
Gerçekleşebilir Birim Kira, ABD$/m²		**23.8**	**32.4**	**45.5**	**23.4**
Konum	**Tarabya**	Tarabya	Yeniköy	Yeniköy	Kireçburnu
Konum için Ayarlama		%0	-%7	-%7	%10
Binanın Durumu/Yaşı	**Çok İyi**	İyi	İyi	İyi	İyi
Binanın Durumu/Yaşı için Ayarlama		%10	%10	%10	%10
Bina Alanı	**782**	2,500	600	400	500
Bina Alanı için Ayarlama		%8	-%2	-%4	-%3
Rıhtım Kullanımı	**Mevcut Değil**	Mevcut Değil	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
Rıhtım Kullanımı için Ayarlama		%0	-%20	-%20	%0
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı	**Bitişik**	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Bitişik
Yapı Nizamı / Işık Alan Cephe Sayısı için Ayarlama		-%8	-%8	-%8	%0
Otopark	**Mevcut Değil**	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut Değil
Otopark için Ayarlama		-%5	-%5	-%5	%0
Kullanım Amacı	**Ofis**	Konut	Konut	Ofis	Ofis
Kullanım Amacı için Ayarlama		%20	%20	%0	%0
Ayarlanmış Birim Kira Değeri, ABD$/m²/ay	**28.91**	**29.69**	**28.47**	**30.05**	**27.42**

8.3.2. GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI

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

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

- Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi
- İndirgenmiş nakit akışları yöntemi

Bu çalışmada "doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi" kullanılmıştır.

Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile belirlenen aylık birim brüt kira değeri yardımıyla, konu gayrimenkulün bugünkü pazar koşullarında yasal durumdaki yıllık potansiyel brüt kira getirisi hesaplanmıştır. Müştemilat için ise, tespit edilen birim kira değerin %55'i kabul edilmiştir. Pazar analizinde bulunan emsaller eşliğinde, piyasada geçerli olan kapitalizasyon oranları analiz edilerek konu gayrimenkulün değeri bulunmuştur.

Tablo 45: Doğrudan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

	Yalı	Müştemilat
Brüt Alanı, m^2	782	70
Birim Kira, ABD$/$m^2$/ay	28.9	15.9
Aylık Geliri, ABD$/ay	**22,608**	**1,113**
Yıllık Brüt Gelir, ABD$	**271,290**	**13,356**
Boşluk & Tahsilat Kaybı	%5	%3
Efektif Gelir, ABD$	**257,726**	**12,956**
Sabit Giderler	%3	%2
Net Gelir, ABD$	**249,994**	**12,697**
Kapitalizasyon Oranı	**%2.2**	**%4.5**
Toplam Değer, ABD$	**11,363,361**	**282,146**
Toplam Değer, TL	**83,412,752**	**2,071,090**

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi ile, konu gayrimenkulün yasal durum değeri 83,412,752.- TL, mevcut durum değeri ise 85,483,843.- TL olarak tespit edilmiştir.

8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

8.4.1. DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI

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

Makul Değer (31.12.2020 itibarıyla)

	Yasal Durum	Mevcut Durum
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	83,595,853.- TL	85,466,605.- TL
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	83,412,752.- TL	85,483,843.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	**83,504,000.- TL**	**85,475,000.- TL**
Nihai Değer (KDV dahil)	**98,535,000.- TL**	**100,861,000.- TL**

8.4.2. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKI DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Konu gayrimenkul için yapılan yasal incelemede; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal sınırlama olmadığı görülmüştür. Bu çalışmada değer takdiri yapılırken; konu gayrimenkuller üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilerek makul değer belirlenmiştir.

Konu gayrimenkulün yapı kullanma izin belgesi olmadığı tespit edilmiştir. Boğaziçi İmar Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyasındaki 14 Ekim 2015 tarihli 74796371-310.11/7717 numaralı yazıda, konu gayrimenkul için yapı izin belgesi alınmamış olduğu belirtilmiştir. Ek olarak, müştemilat yapısı için de herhangi bir ruhsat bulunmamaktadır.

8.4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışması için önem teşkil eden emsallerin bilgileri, emlak danışmanları tarafından detaylandırılmamış olup, ilanlardaki verilerin doğru ve baz alınabilir olduğu bilgisi temin edilmiştir. Yalı pazarı bilgileri genel olarak gizli tutulmaktadır. Bilgi temin etme aşamasında, yüksek bedellerden dolayı emlak danışmanlarının bilgi paylaşmamayı tercih ettiği ve alıcı varsa direkt olarak alıcılarla muhatap olmak istediği anlaşılmıştır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.4.4. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

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

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

8.5. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Yasal durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
83,504,000.- TL	**98,535,000.- TL**
(SEKSENÜÇMİLYONBEŞYÜZDÖRTBİN TÜRK LİRASI)	**(DOKSANSEKİZMİLYONBEŞYÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)**

Mevcut durumdaki makul değerinin,

KDV Hariç	KDV Dahil
85,475,000.- TL	**100,861,000.- TL**
(SEKSENBEŞMİLYONDÖRTYÜZYETMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI)	**(YÜZMİLYONSEKİZYÜZALTMIŞBİRBİN TÜRK LİRASI)**

olduğu yönündedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: İstanbul Boğazı'nın Avrupa Yakası'nda yer alan yol yalıları ve su yalıları, kısıtlı sayıda pazara sürülmekte olup emsal bulma zorluğu söz konusudur. Çalışmaya konu ofis binasının; özgün ve emsalsiz mimari kimliği, kullanılan malzeme, işçilik kalitesi ve detayların piyasa fiyatının oluşmasındaki katkıları da dikkate alınarak, gelir getiri özelliği ve pazar şartlarında satış imkanları sınanmıştır. Değerle ilgili kanaatimiz; konu geliştirmenin gerek yerine koyma maliyeti, gerek piyasa koşulları açısından avantajlı olması, gerekse gelir getirici özelliği göz önüne alınarak tamamladığımız analizlerimizin sonucunu yansıtmaktadır.

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

9. ÇANAKKALE / KEPEZ – ÜRETİM TESİSİ MAKİNE & EKİPMAN

Bu bölüm; Kepez'deki üretim tesisinde yer alan 253 hesapta kayıtlı makine ve ekipman için lisanslı Makine Mühendisi Mesut Kaya tarafından hazırlanmış olan 30.06.2020 değer tarihli çalışmanın devamı olarak, değerlerin 31.12.2020 tarihi itibarıyla güncellenmesi şeklinde ele alınmıştır. Bu güncelleme çalışması, Makine Mühendisi Bilgin Özer tarafından yürütülmüştür. Çalışmada; mevcut ekipmana geçen süre için amortisman uygulanmış, aktife yeni giren ekipmanın da ilavesi yapılmıştır.

Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.

"Finansal Kiralama (Leasing) Yolu ile Alınmış" varlıklar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı raporda belirtilmiştir.

Gıda Güvenliği gerekçesiyle tesis içerisinde fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.

9.1. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

9.1.1. SU ÜRÜNLERİ SEKTÖRÜ

Dünyada deniz ve iç su avcılığı toplam üretimi son yıllarda 90 milyon ton seviyelerinde, nispeten sabit bir seviyede seyretmekte; buna karşın su ürünleri yetiştiricilik üretimi sürekli olarak artmaktadır. Dünya su ürünleri üretimi 2017 yılında 172,7 milyon ton olarak gerçekleşmiş; bu üretimin 92,5 milyon tonu (%53,6) avcılıktan, 80,1 milyon tonu (%46,4) yetiştiricilikten elde edilmiştir (FAO, 2019).

Yapılan bilimsel araştırmalara göre, önümüzdeki yıllarda su ürünlerine olan yatırımın daha da genişleyerek artacağı, 2030 yılında yetiştiricilik yoluyla elde edilen su ürünleri miktarının avcılıkla elde edilen su ürünleri miktarına eşit olacağı ve uzun vadede yetiştiricilik üretiminin avcılık üretimini geçeceği tahmin edilmektedir. Bu da dünyadaki denizlerin ve iç suların önemini her gecen gün artırmakta ve su ürünleri yetiştiriciliğini geleceğin sektörü olarak göstermektedir. Ancak, sürdürülebilirlik için çevresel acıdan alınacak tedbirlerle su kaynaklarının korunması ve planlı kullanımı önemli ve gereklidir.

Ülkeler	İHRACAT		Ülkeler	İTHALAT	
	Miktar (ton)	Değer (bin $)		Miktar (ton)	Değer (bin $)
Çin	4.173.900	20.323.122	Çin	4.019.939	9.055.258
Norveç	2.449.962	10.798.031	ABD	2.733.021	20.762.702
Rusya Fed.	1.995.042	3.877.566	Japonya	2.375.153	14.216.106
Vietnam	1.666.142	7.344.113	Tayland	1.808.684	3.179.238
ABD	1.539.549	5.588.117	İspanya	1.715.516	7.176.867
Tayland	1.515.437	5.914.988	Danimarka	1.500.899	3.693.369
Hollanda	1.209.429	4.209.554	Kore Cum.	1.436.760	4.635.561
Şili	1.174.984	5.292.426	Almanya	1.241.760	5.661.524
Danimarka	1.138.523	4.710.353	Fransa	1.151.707	6.241.455
İspanya	1.115.898	4.155.816	İtalya	1.108.828	6.197.286
Diğer Ülkeler	19.173.291	70.558.515	Diğer Ülkeler	17.941.859	56.371.928
Toplam	37.152.157	142.772.601	Toplam	37.034.126	137.191.294

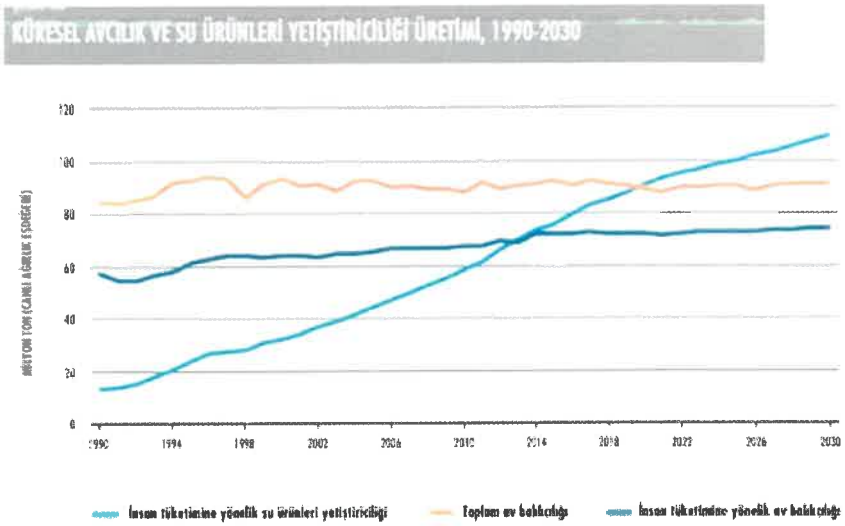
(FAO, 2019)

Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından yapılan değerlendirmelerde son 10 yıllık süreç içinde tarım sektörü içinde en fazla gelişim gösteren sektörün su ürünleri sektörü olduğu ifade edilmektedir. Su ürünleri yetiştiriciliğinin büyük artış göstermesindeki temel unsurlar değerlendirildiğinde öncelikle dünya nüfusunun ve aynı zamanda kişi başına gelirin artması gıdaya, özellikle de protein ağırlıklı gıdaya olan talebi de arttırmaktadır. Gelecek 20 yıl içinde 7 milyar olan nüfusun 8 milyara ulaşması öngörüsü dikkate alındığında, su ürünlerine olan talebin artması kaçınılmazdır. 2050'li yıllara gelindiğinde, artan dünya nüfusunu yeterli ve dengeli besleyebilmek adına, dünya gıda üretiminin iki katına çıkartılması gerekeceği uzmanlarca ifade edilmektedir.

Gıda değeri açısından hayvansal besinlerin insanların beslenmesinde önemi büyüktür. Su ürünleri, iyi bir protein kaynağı olması yanında, A, D, B ve K vitaminleri ile kalsiyum, fosfor ve birçok zengin mineralleri ihtiva etmektedir. Bu durum su ürünleri üretiminin artmasına etkili olacak bir unsur olarak görülmektedir. Su ürünleri sektörünün iç ve dış ticaret hacminin yüksek olması ve kullanılmayan su kaynaklarının değerlendirilerek ekonomiye kazandırılması, dünyada su ürünleri üretim artışını tetikleyen diğer unsurlardır.

Dünyada olduğu gibi Türkiye'de de üretim ve ticaret boyutuyla su ürünleri sektörü her geçen gün gelişmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre; Türkiye'nin yıllık su ürünleri üretimi, avcılık üretimindeki dalgalanmanın etkisiyle yıllara göre değişmekte olup, 2010-2018 yılları arasında su kaynaklarından yıllık 537-704 bin ton arasında su ürünleri üretilmiştir. Dünya üretimine benzer şekilde; Türkiye'nin su ürünleri yetiştiricilik üretimi artmaya devam etmekte ve toplam üretim içerisinde yetiştiriciliğin payı yükselmektedir. Su ürünleri üretimi 2018 yılında 628.631 ton olarak gerçekleşmiş, üretimin %35,3'ünü deniz balıkları, %9,9'unu diğer deniz ürünleri, %4,8'ini iç su ürünleri ve %50'sini yetiştiricilik ürünleri oluşturmuştur. Avcılıkla yapılan üretim 314.094 ton olurken, yetiştiricilik üretimi ise 314.537 ton olarak gerçekleşmiştir (TÜİK, 2019).

Yetiştiricilik üretiminin gelecekte de artmaya devam edeceği ve toplam üretim içerisindeki payının yükseleceği beklenmektedir. Su ürünleri yetiştiriciliği üretimi ve işleme teknolojilerindeki gelişmelere paralel olarak su ürünleri ihracatı artmaya devam edecektir.



Su kaynaklarının kirlenmesi, yaşam alanlarının bozulması, kıyısal alanlardaki yapılaşmanın artması, iklim değişikliği, av baskısı ve su ürünleri stoklarının azalması gibi olası nedenlerden avcılık üretiminin olumsuz etkileneceği ve avcılık üretiminin daha fazla artmayacağı tahmin edilmektedir. Bu nedenle, günümüzde su ürünleri avcılığındaki temel prensip mevcut üretimi sürdürebilmektir.

Gelecekte de su ürünleri kaynaklarından etkin bir şekilde faydalanabilmek için kaynakların korunması ve sürdürülebilir kullanımını sağlayıcı tedbirlere ağırlık verilmesi gerekmektedir.

9.2. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. 1984 yılında Çanakkale'de kurulmuş olup 1985 yılında Dardanel markası altında deniz ürünleri üretimine başlamıştır. Firma 50.000 m²' si kapalı olmak üzere 100.000 m² arazi üzerinde su ürünlerinin işlenerek konserve veya dondurulmuş gıda ürünü haline getirilmesine yönelik faaliyetlerine devam etmektedir.

Dondurulmuş vaziyette satın alınan balık, midye vb. su ürünleri işlenerek konserve veya dondurulmuş ürün haline getirilirken, atıklar balık unu tesisinde balık unu ve yağına, kedi-köpek maması tesisinde kedi-köpek mamasına dönüştürülerek entegre üretim yapabilmektedir.

Firmanın 3 ana grup üretim işletmelerinin kapasiteleri aşağıdaki belirtilmiştir.

- Su ürünleri Konservesi Üretim İşletmesi – 62,000 ton/yıl
- Dondurulmuş Su Ürünleri Üretim İşletmesi – 40,000 ton/yıl
- Balık Unu Üretim İşletmesi – 43,800 ton/yıl

Pandemi sürecinin başından bu yana talebin artması sebebiyle 2020 yılı içerisinde makine parkına gerekli yatırımlar yapılarak üretim kapasitesi arttırılmıştır. Makine ekipmana yönelik düzeltici ve önleyici bakım faaliyetlerinin yapıldığı bilgisi alınmıştır.

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş.'nin gelirlerinde ihracat payı %25 olup, %75 oranında iç piyasaya ürün sunmaktadır.

Makine ve Ekipmanların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Konu tesiste yer alan makine ve ekipmanın mülkiyetine yönelik olarak müşteriden 31.12.2020 tarihli duran varlık listesi temin edilmiştir. Ekipmana ilişkin faturaların bir kısmı temin edilmiş ve duran varlık listesinde birçok kalem genel isimlerle yazılmış olup saha çalışmasında tespitleri yapılan makine ve ekipman muhasebe kayıtları eşleştirilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.

Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

"Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış" makine, hat veya ekipmanlar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

Güçlü ve Zayıf Yönler

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Fabrika içerisinde yer alan tüm makine-ekipman ve teçhizatların periyodik bakım ve onarımlarının zamanında yapılması + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması + Mevcut ürün gamı ve dünyada bu ürünlere artan talebi karşılayabilecek potansiyele sahip bir entegre tesis olması + Fabrika içerisinde üretim proseslerinde ihtiyaç duyulan enerji-kuvvet kaynaklarında ve çeşitli proses makinelerin üretim verimliliğini arttırıcı revizyonların yapılması	- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine ve ekipman için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi

9.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Bu çalışmada; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değerin varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması sonucunda, benzer varlıkların gerçekleşen satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen maliyet değerleri dikkate alınmış ve yerine koyma değeri olarak kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik eskimeden dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı: Değerleme konusu varlıkların marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak, varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin pazar araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler göz önünde bulundurularak en uygun değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu varlıklar ile benzerlik taşıyan emsallerin pazarda aktif olarak satış işlemi görmemesinden dolayı yeteri kadar pazar verisi elde edilemediğinden; konu varlıkların büyük bir kısmı için bu yaklaşımın kullanılması uygun görülmemiştir.

Pazarda tespit edilebilen emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)
Reach Truck İstif Makinesi	1.4 ton kapasiteli	YALE MR 14	2007	28,000 TL
Jeneratör	560 kVA	Cummins	1995	125,000 TL
Yer Temizleme Makinesi	-	Taski Swingo 1250 E	2012	6,000 TL
Kesintisiz Güç Kaynağı UPS	1000 VA	Inform	2018	1,000 TL
Çamaşır Yıkama ve Kurutma Makinesi	20 kg. kapasiteli	Tolon	2017	40,000 TL

Maliyet Yaklaşımı: Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; döviz kuru, endeks ya da trend faktörü katsayı uygulanmaları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu varlıklar, ağırlıklı ithal olduğundan yerine koyma değerleri kur değişimlerinden etkilenmektedir. Bu etkileşime bağlı olarak, son yıllarda yabancı kur/TL dönüşümlerinde yaşanan artış, yerine koyma değerlerine Türk Lirası cinsinden artış olarak yansımıştır.

Değerleme konusu varlıklar için amortisman belirlenirken, aşağıda belirtilen yıpranma etkileri dikkate alınmaktadır:

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

9.4. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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

KDV Hariç	KDV Dahil
36,000,000.- TL	**42,480,000.- TL**
(OTUZALTIMİLYON TÜRK LİRASI)	**(KIRKİKİMİLYONDÖRTYÜZSEKSENBIN TÜRK LİRASI)**

olduğu yönündedir. Değerleme konusu varlıklara ilişkin detaylı değer listesi ekte sunulmuştur.

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

Takdir edilen makine & ekipman değeri, finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanları kapsamamaktadır. Finansal kiralama yolu ile alınmış makine ve ekipmanların bilgi amaçlı değeri 12,560,000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususların yanı sıra kullanılan verilerin piyasa koşullarına uygun, yöntemlerin güvenilir olduğuna ve sonuçların makul olduğu kanaatindeyiz.

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

** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.*

Kepez Üretim Tesisi/ Makine ve Ekipman Listesi

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
1	10395	Soğutma Grupları	Amonyak Sistemli Soğutma Makine Dairesi Ekipmanları			1	1.01.1984	30	2	136,000	136,000
2	10631	Arıtma	Arıtma Tesisi		500 ton/gün kapasiteli	1	1.05.1991	30	1	33,000	33.000
3	10480	Su Tesisatı	Derin Su Kuyusu Tesisi			1	28.08.1991	20	1	13,000	13,000
4	10589	Kazan	Kazan Dairesi Ekipmanları	SELNİKEL	3 geçişli Skoç tipi Kapasite 270 m2 12 ton/saat	1	28.08.1991	30	1	53,000	53,000
5	10414	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Dolum Hattı	SİMA - 3		1	1.01.2000	25	5	1,240.000	1.240.000
6	10336	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklavı	TEMS	Paslanmaz 4 sepetli	4	1.01.2000	25	5	95,000	380.000
7	10391	Balık Dolum Bölümü	Teneke Kutu Kapama Makinesi	ANGELUS	100 adet/dakika	1	1.01.2000	25	5	113.000	113,000
8	10398	Balık Dolum Bölümü	Ton Balığı Konserve Makinası			1	1.01.2000	25	5	89,000	89.000
9	10415	Balık Dolum Bölümü	Ton Balığı Et Dolum Hattı	FMC	100 adet/dakika	1	1.01.2000	25	5	762,000	762,000
10	10417	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Sepeti Doldurma Makinesi	SMA	300 adet/dakika	1	1.01.2000	25	5	331.000	331,000
11	10418	Balık Dolum Bölümü	Tuz Dolum Makinası	SIMA		1	1.01.2000	25	5	244,000	244.000
12	10473	Sardalya Bölümü	Sardalya Kutu Kapama Makinesi	SOMME - DINGLEY	80 adet/dakika	1	1.01.2000	25	5	124,000	124,000
13	10327	Balık Dolum Bölümü	Tepsili Araba			4	1.01.2000	25	5	5,500	22.000
14	10382	Genel - Yardımcı Makine	Hücreli Aspıratör		16000 M3/H AT 18-18	1	1.01.2000	15	1	1,220	1,220
15	10383	Balık Dolum Bölümü	Yağ Tankı Arabası		Paslanmaz Tekerlekli	3	1.01.2000	25	5	800	2,400
16	10386	Balık Dolum Bölümü	Baskül Platform			1	1.01.2000	25	5	1,200	1,200
17	10400	Balık Dolum Bölümü	Cl Ölçü Kontrol Dozaj Sistemi			1	1.01.2000	25	5	5.500	5,500
18	10409	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Hortum			1	1.01.2000	25	5	1.400	1,400
19	10416	Balık Dolum Bölümü	Yıkama Makinası Pompa	STANDART POMPA		1	1.01.2000	15	1	400	400
20	10420	Balık Dolum Bölümü	Balık Kılçık Alma Ekipmanı			1	1.01.2000	25	5	8,700	8,700
21	10424	Balık Dolum Bölümü	Sepetbozar			1	1.01.2000	15	1	700	700
22	10426	Sardalya Bölümü	Otoklav Kontrol Sistem Panosu			1	1.01.2000	25	5	23,000	23,000
23	10468	Sardalya Bölümü	Otoklav Elk.Cıh.Bas.Transmitter			1	1.01.2000	15	1	600	600
24	10472	Sardalya Bölümü	Kutu Dizme Bandı			1	1.01.2000	20	1	1,100	1.100
25	10476	Sardalya Bölümü	Otoklav Elk.Kon.Cıh.Bas.Tranmitter			1	1.01.2000	15	1	520	520
26	10478	Sardalya Bölümü	Havalı Hat Ve Twistler			1	1.01.2000	20	1	1,000	1,000
27	10570	Balık Dolum Bölümü	Çelik Helezon Gövdesi			1	1.01.2000	25	5	2,500	2,500
28	10582	Kazan	Gaz Klorlama Cihazı		ALLODS GECO 103-100	1	1.01.2000	20	1	1.400	1,400
29	10632	Su Tesisatı	Dalgıç Pompa		30 HP	1	1.01.2000	15	1	2,600	2.600
30	10651	Basınçlı Hava Tesisat Bölümü	Vidalı Hava Kompresörü	SARMAK-C-DEMAG ROBOT70		1	1.01.2000	20	1	11,000	11,000
31	10143	Ambalaj	Radyant Isıtma Sistemi	SERMAIK	Ambalaj departmanı radyant ısıtıcılar	1	1.01.2000	20	1	11,000	11,000
32	10568	Balık Dolum Bölümü	Katı Atık Pompası			1	1.01.2001	25	6	19,000	19,000
33	10556	Sardalya Bölümü	Kutu Kapama Makinası	CIEMME SRL		1	1.01.2002	25	7	94.000	94.000
34	10527	Basınçlı Hava Tesisat Bölümü	Kompresör			1	1.01.2002	20	2	2,500	2,500
35	10532	Genel - Yardımcı Makine	Torba Ağzı Kaynak Makinesi			1	1.01.2002	15	1	50	50
36	10533	Balık Dolum Bölümü	Poliüretan Tank		10.000 LT.	1	1.01.2002	25	7	24,000	24.000
37	10535	Balık Dolum Bölümü	Kavanoz Kapağı Emn.Bandı			1	1.01.2002	20	2	3,600	3,600
38	10536	Balık Dolum Bölümü	Soğutma Eşanjör-Davlumbaz			1	1.01.2002	25	7	620	620
39	10537	Balık Dolum Bölümü	Elektrik Motoru			1	1.01.2002	15	1	2,900	2.900
40	10546	Ambalaj	Paketleme Makinası			1	1.01.2002	20	2	4,100	4,100

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
41	10549	Ambalaj	Çift Taraflı Etiketleme Makınası			1	1.01.2002	20	2	23,000	23,000
42	10384	Ambalaj	İntralox Bant		INT-S100FG	1	1.01.2002	20	2	7,900	7,900
43	10413	Balık Dolum Bölümü	Balık Hattı Bantı	TEMS		1	1.01.2002	20	2	5,500	5.500
44	10419	Ambalaj	Intralox Bant		INT-S100FG	1	1.01.2002	20	2	3,700	3,700
45	10322	Kum Midye Bölümü	Plakalı Ürün Dondurucu		Plakalı ürün dondurucu	1	1.04.2003	20	3	29,000	29,000
46	10323	Sardalya Bölümü	Baş Kesme Makinası	BAADER		1	1.04.2003	25	8	42,000	42,000
47	10326	Kazan	Sıcak Su Boyleri			1	1.04.2003	20	3	1,700	1,700
48	10328	Kum Midye Bölümü	Balık Dondurma Tavası			1	1.04.2003	20	3	5,200	5,200
49	10334	Kum Midye Bölümü	İbreli Yer Kantarı			1	1.04.2003	20	3	860	860
50	10335	Genel - Yardımcı Makine	Pergel Vinç		1 TON	1	1.04.2003	15	1	420	420
51	10387	Ambalaj	Kutulama Bandı			1	1.04.2003	20	3	3,400	3,400
52	10389	Balık Dolum Bölümü	Kutu Yıkama Makınası			1	1.04.2003	25	8	4,900	4,900
53	10392	Sardalya Bölümü	Tellı Balık Yıkama Bandı			1	1.04.2003	20	3	1,700	1.700
54	10393	Balık Dolum Bölümü	Çap - Kutu Kapatma Makınası	SIMA 99		1	1.04.2003	25	8	66,000	66,000
55	10396	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Sepeti			1	1.04.2003	25	8	2,400	2,400
56	10401	Balık Dolum Bölümü	Pişırıcı Ve Kurutma Makınası			1	1.04.2003	25	8	55,000	55.000
57	10402	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklavı		Paslanmaz 4 sepetli	1	1.04.2003	25	8	138,000	138,000
58	10421	Balık Dolum Bölümü	Salamura Tankı			1	1.04.2003	25	8	23,000	23,000
59	10518	Ambalaj	Intralox Konveyor Bant			1	14.04.2003	20	3	4,700	4,700
60	10403	Ambalaj	Intralox Konveyor Bant			1	14.04.2003	20	3	7.000	7,000
61	10404	Ambalaj	Intralox Konveyor Bant			1	3.08.2005	20	5	8,200	8.200
62	10530	Ambalaj	Boyalı Bant		12000X800X850	1	23.05.2003	20	3	5,300	5,300
63	10449	Ambalaj	H1 Boyalı Bant		3500X700	1	23.05.2003	20	3	3,200	3.200
64	10617	Balık Dolum Bölümü	Balık Taşıma Kasası		Paslanmaz	1	4.06.2003	25	8	2,200	2.200
65	10321	Balık Dolum Bölümü	Konveyor Bant Imalatı		690*8*8500 MM	1	10.07.2003	20	3	860	860
66	10324	Balık Dolum Bölümü	Konveyor Bant Imalatı		1150*8*5450MM	1	10.07.2003	20	3	1.300	1.300
67	10325	Balık Dolum Bölümü	Konveyor Bant Imalatı		1000*8*12400MM	1	10.07.2003	20	3	1,700	1,700
68	10550	Ambalaj	İnkjet Kodlama Makinesi			2	17.07.2003	20	3	5,500	11,000
69	10451	Ambalaj	İnkjet Kodlama Makinesi			2	17.07.2003	20	3	5,500	11.000
70	10470	Balık Dolum Bölümü	Taşıma Bandı		10 mt.	1	7.08.2003	20	3	740	740
71	10474	Balık Dolum Bölümü	Taşıma Bandı		3,5 mt.	1	7.08.2003	20	3	190	190
72	10475	Balık Dolum Bölümü	Taşıma Bandı		5 mt.	1	7.08.2003	20	3	250	250
73	10500	Kum Midye Bölümü	Kum Midyesi Pısırıcı Iç Sepet			1	1.09.2003	20	3	4,100	4,100
74	10390	Balık Dolum Bölümü	Daıresel Kayıt Cıhazı			1	18.09.2003	20	3	2,300	2.300
75	10469	Balık Dolum Bölümü	Daıresel Kayıt Cıhazı			1	18.09.2003	20	3	2,300	2,300
76	10594	Doğalgaz	Doğalgaz Basınç Düşürme Istasyonu			1	10.11.2003	20	3	2,200	2,200
77	10597	Doğalgaz	Doğalgaz Basınç Düşürme Istasyonu			1	1.10.2003	20	3	186.000	186,000
78	10412	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Kontrol Sıstemı			1	20.10.2003	25	8	23,000	23,000
79	10595	Doğalgaz	Doğalgaz İstasyonu Mlz.Montaj			1	27.10.2003	20	3	224,000	224,000
80	10600	Doğalgaz	Doğalgaz İstasyonu Muh.Boru			1	27.10.2003	20	3	20.000	20.000
81	10601	Doğalgaz	Doğalgaz İstasyonu Muh.Vana			1	27.10.2003	20	3	3,300	3,300
82	10604	Doğalgaz	Doğalgaz İstasyonu Muh.Boru Ve Küresel Vana			1	27.10.2003	20	3	8,700	8,700
83	10448	Ambalaj	Shrinğleme Makınası	CASSADE	QFM 35E 001	1	31.10.2003	20	3	14,000	14,000
84	10593	Kazan	Doğal Gaz Brulörü	BALTUR	4 ton/saat kapasiteli kazan	1	31.10.2003	20	3	43,000	43,000
85	10429	Balık Dolum Bölümü	Metal Dedektör Power Supply Board	THERMO GORİNG		1	1.11.2003	25	8	3,700	3,700
86	10599	Doğalgaz	Doğalgaz İstasyonu Borulama			1	5.11.2003	20	3	32,000	32.000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
87	10147	Bina	117064Ft-114.54M2Spd 1015 Tip-50 Sandvıc Sistem Poliuretanlı Cephe Paneli			1	17.11.2003	30	13	4,600	4,600
88	10399	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Çelik Otoklav		Q 1400	1	4.12.2003	25	8	51,000	51,000
89	10603	Doğalgaz	Doğalgaz Yüksek Basınc Hattı Rmsa İst. Rmsb Ve Dahılı Tesısat Awan Pr			1	4.12.2003	20	3	5,200	5,200
90	10598	Doğalgaz	Doğalgaz Tesısatı Yuksek Basınc Hatları Rmsa/Rmsb İstasyonları Kont.			1	15.12.2003	20	3	5,200	5,200
91	10602	Doğalgaz	Doğalgaz Tesısatı Borulama Ve Iscılık Bedelı			1	25.12.2003	20	3	11,000	11,000
92	10411	Balık Dolum Bölümü	Amonyak Kompresörü ve Soğutma Sistemi Revizyonları	MYCOM	- 55 Şoklama tesisi	1	1987-2004	20	4	747,000	747,000
93	10394	Balık Dolum Bölümü	Pompa	STANDART POMPA	SNT 65-125	1	27.01.2004	15	1	570	570
94	10584	Balık Dolum Bölümü	Pompa		WKL40-8	2	30.01.2004	15	1	1,000	2,000
95	10592	Kazan	Gaz Brulörü	WEISHAUPT G70/2-A-ZM		1	16.02.2004	20	4	20,000	20,000
96	10653	Balık Dolum Bölümü	Recıver Tankı		1200*3000	1	10.03.2004	25	9	6,800	6,800
97	10591	Su Tesisatı	Bransman Vana Bağlantısı			1	12.03.2004	15	1	4,800	4,800
98	10141	Kazan	211 Gestetner Ofset			1	16.03.2004	20	4	8,600	8,600
99	10142	Balık Dolum Bölümü	Üsgül Gıyotın			1	16.03.2004	25	9	12,000	12,000
100	10146	Balık Dolum Bölümü	Kollu Zımba			1	16.03.2004	25	9	820	820
101	10654	Su Tesisatı	Su Soğutma Kulesi Fanı			1	1.04.2004	15	1	920	920
102	10548	Ambalaj	Çember Sarma Makinası		SP102 TP201	1	30.04.2004	20	4	1,200	1,200
103	10218	Genel - Yardımcı Makine	Aspıratör Ve Davlumbaz			1	11.05.2004	15	1	2,500	2,500
104	10545	Ambalaj	Otomatik Palet Shrink Makinesi			1	26.05.2004	20	4	16,000	16,000
105	10507	Balık Dolum Bölümü	Pedallı Yapıştırma Makinası			1	16.06.2004	25	9	2,500	2,500
106	10528	Genel - Yardımcı Makine	Redüktör Tahrikli Döner Tabla		Q400 0,37 KW	1	16.06.2004	15	1	1,800	1,800
107	10531	Genel - Yardımcı Makine	V Profil Paslanmaz Çelik Kanal		11 mt.	1	16.06.2004	15	1	470	470
108	10410	Ambalaj	Intralox Konveyor Bant (Dolum Paletizör Bantları)			1	29.06.2004	20	4	11,000	11,000
109	10434	Genel - Yardımcı Makine	Alüminyum Saç Hava Üfleme Kanalları			1	16.07.2004	15	1	4,100	4,100
110	10433	Genel - Yardımcı Makine	Hava Kanallarına Alınan Aspıratör			1	18.07.2004	15	1	3,800	3,800
111	10506	Genel - Yardımcı Makine	Paslanmaz Perfore Tambur		Q20	1	5.10.2004	15	1	720	720
112	10538	Balık Dolum Bölümü	Komple Otoklav Kollektör Ve Fıskıye Grubu			1	5.10.2004	25	9	9,300	9,300
113	10502	Kum Midye Bölümü	Su Urunlerı Tel Bant Yıkama Pompası			1	11.10.2004	15	1	710	710
114	10497	Kum Midye Bölümü	Midye Kalıbre Tamburu			1	4.11.2004	20	4	1,500	1,500
115	10498	Kum Midye Bölümü	Kalıbre Paslanmaz Celik Mıdye Pısırme Ic Sepetı		316 L	1	25.11.2004	20	4	7,000	7,000
116	10405	Ambalaj	Yıkama Makınası	TASKI	SWINGO 1250E	1	3.12.2004	20	4	3,000	3,000
117	10446	Ambalaj	Pauch Ambalaj Bandı			1	20.12.2004	20	4	4,600	4,600
118	10540	Genel - Yardımcı Makine	Pompa		SNT 65/125	2	28.12.2004	15	1	390	780
119	10555	Balık Dolum Bölümü	Tava Arabası		Paslanmaz - Tavasız	6	30.12.2004	25	9	1,500	9,000
120	10432	Kazan	Q150 Pn16 Buhar Sayacı	SAMSON	Çap: 150 mm ana buhar hattı	1	30.03.2005	20	5	10,000	10,000
121	10573	Kazan	Q100 Pn16 Buhar Sayacı	SAMSON	Dolum İşletmesi Çap: 100 mm ana buhar hattı	1	30.03.2005	20	5	10,000	10,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
122	10587	Kazan	Spirax Sarco İlva 150 Buhar Sayacı	SPRİAX SARCO	Niyazi Önen Gıda İşletme Girişi Çap: 150 mm buhar hattı	1	15.04.2005	20	5	29,000	29,000
123	10588	Kazan	Spirax Sarco İlva 200 Buhar Sayacı	SPRİAX SARCO	Ana Kazan Dairesi Çap: 200 mm ana buhar hattı	1	15.04.2005	20	5	34,000	34,000
124	10460	Ambalaj	Çift Tarafı Etiketleme Makinası	VİMAS		1	3.06.2005	20	5	30,000	30,000
125	10539	Balık Dolum Bölümü	Hevalı Pompa	PUMPAC AC-SERFILCO PPTF-1 PE-10		1	23.06.2005	15	1	710	710
126	10430	Balık Dolum Bölümü	Dişli Yağ Sayacı	MACNAUGHT M7RRD		1	23.06.2005	25	10	3,400	3,400
127	10571	Balık Dolum Bölümü	Dişli Yağ Sayacı	MACNAUGHT M7RRD		1	23.06.2005	25	10	3,400	3,400
128	10499	Sardalya Bölümü	Taşıma Bandı		20 M2	1	1.07.2005	20	5	1,800	1,800
129	10525	Kum Midye Bölümü	Salamura Pompası		PE-10 1 PP/SANT	1	5.07.2005	20	5	1,500	1,500
130	10471	Balık Dolum Bölümü	Delik Pimli Özel Zincir		115 MT 50,8 H	1	18.07.2005	25	10	6,300	6,300
131	10501	Balık Dolum Bölümü	Et Ayırma Tamburu			1	12.08.2005	25	10	8,400	8,400
132	10454	Ambalaj	İnkjet Kodlama Makinesi	TURK/SCAN IJP	460 MK3	1	14.09.2005	15	1	9,700	9,700
133	10453	Balık Dolum Bölümü	Komple Paslanmaz		3000X800X900	1	11.10.2005	25	10	12,000	12,000
134	10610	Su Tesisatı	Dalgıç Pompa			1	9.11.2005	15	1	1,500	1,500
135	10508	Kum Midye Bölümü	Lastik Kaplama Tambur		Q160	2	13.12.2005	20	5	700	1,400
136	10509	Balık Dolum Bölümü	Et Kabuk Ayıklama Seperatoru			1	13.12.2005	25	10	21,000	21,000
137	10629	Soğutma Grupları	-40 Şoklama Odası	KSI	-40 şok imalatı	1	27.10.2006	25	11	207,000	207,000
138	10630	Soğutma Grupları	-55 Şoklama Odası	KSI	-55 şok imalatı	1	27.10.2006	25	11	382,000	382,000
139	10619	Soğutma Grupları	Amonyak Kompresörü	KSI	Mycom Kompresör AB	1	31.10.2006	25	11	74,000	74,000
140	10620	Soğutma Grupları	Amonyak Kompresörü	KSI	Mycom Kompresör AB	1	31.10.2006	25	11	74,000	74,000
141	10621	Soğutma Grupları	Amonyak Kompresörü	KSI	Mycom Kompresör YB	1	31.10.2006	25	11	61,000	61,000
142	10628	Soğutma Grupları	Soğutma Evaporatörleri Ve Tesisatı	KSI	-40 şok imalatı - 42 TON/GUN KAPASITELI	1	26.07.2007	25	12	307,000	307,000
143	10585	Kazan	Isı Kontrol Sistemi			1	5.03.2007	20	7	3,700	3,700
144	10586	Kazan	Otomatik Dıp Blof Sıstemı			1	5.03.2007	20	7	15,000	15,000
145	10590	Su Tesisatı	Su Arıtma Cihazı - Kazan Besi Suyu	CULLIGAN HI*FLO HB 150 VCD DUPLEX SOFTONER	Su arıtma cihazı - Kazan Besi suyu	1	3.04.2007	20	7	75,000	75,000
146	10330	Genel - Yardımcı Makine	Yan Kanallı Blower		FPZ K 05 TD BLOVER 2 /4 KW	1	10.05.2007	15	2	1,200	1,200
147	10624	Soğutma Grupları	-40 Soklama Odası Sogutma Hattı Izolasyonu	KSI	-40 şok imalatı	1	17.05.2007	20	7	20,000	20,000
148	10623	Soğutma Grupları	-55 Soklama Odası Izolasyonu	KSI	-55 şok imalatı	1	3.07.2007	20	7	13,000	13,000
149	10626	Soğutma Grupları	-55 Soklama Odası Imalatı	KSI	-55 şok imalatı	1	12.09.2007	25	12	90,000	90,000
150	10479	Balık Dolum Bölümü	Pompalı Yag Dolum Mak.		PASLANMAZ	1	4.04.2008	15	3	3,200	3,200
151	10608	Balık Dolum Bölümü	Govde Pano		DL-40M3 UV	1	4.04.2008	25	13	4,600	4,600
152	10609	Balık Dolum Bölümü	Govde Pano		DL-80M3 UV	1	4.04.2008	25	13	4,900	4,900
153	10611	Balık Dolum Bölümü	Uv Sistem		DL-50 M3 10'LU	3	4.04.2008	25	13	4,700	14,100
154	10613	Balık Dolum Bölümü	Govde Pano		DL-100M3 UV	3	4.04.2008	25	13	9,300	27,900
155	10481	Balık Dolum Bölümü	Sterilize Otoklav Arabası			8	20.04.2008	25	13	3,750	30,000
156	10569	Su Tesisatı	Santrifüj Pompa Yatay	BETA 65-125	7,5 KW	1	20.05.2008	15	3	1,100	1,100
157	10649	Su Tesisatı	Santrifüj Pompa Yatay	WKL 32/7	5,5 KW	1	20.05.2008	15	3	1,800	1,800
158	10408	Su Tesisatı	Damalı Pompa		30 HP	1	7.07.2008	15	3	1,700	1,700
159	10294	Balık Dolum Bölümü	Stomacher Cihazı (Parcalayıcı)	IN.BAGMIXER	400W	1	10.07.2008	25	13	10,000	10,000
160	10633	Elektrik	Jenerator	DALE	590 KW	1	29.04.2011	25	16	113,000	113,000
161	10634	Elektrik	Jenerator Kumanda Panosu			1	29.04.2011	20	11	15,000	15,000
162	10337	Balık Dolum Bölümü	Ton Balığı Kılcık Ayırma Bandı			1	17.12.2010	20	10	7,200	7,200
163	10575	Balık Unu	Balık Yağı Dekantörü	ALFA LAVAL	NX 912	1	24.12.2012	25	17	265,000	265,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
164	10541	Elektrik	Kumanda Panosu Ce'Lı	EVBA MÜHENDİSLİK		1	29.04.2011	20	11	7,100	7,100
165	10542	Genel - Yardımcı Makine	Yük Asansörü Tahrik Sistemi	EVBA MÜHENDİSLİK		1	29.04.2011	15	6	9,000	9,000
166	10612	Su Tesisatı	Su Pompası Ve Motoru	BİLGE TARIM	SNT 85/250 37 KW SOHR	1	15.06.2011	15	6	3,200	3,200
167	10455	Ambalaj	Tutkal Sistemi	AAS MAKİNA	B 4/2 120	1	16.06.2011	15	6	8,600	8,600
168	10543	Elektrik	Trifaze Trafo Ekipmanları	MİREL MÜHENDİSLİK	3*380/3*200 V 160 KWA	1	6.08.2011	25	16	16,000	16,000
169	10614	Su Tesisatı	Su Pompaları Yatay Dalme	BORETEC MÜHENDİSLİK		1	15.08.2011	15	6	22,000	22,000
170	10576	Balık Unu	Balık Yağı Separatörü	ALFA LAVAL	UVPX 510	1	24.12.2012	25	17	288,000	288,000
171	10627	Genel - Yardımcı Makine	Elektronik Kantar	TRUVA TARTI	3*16 METRE 60 TON'LUK	1	25.09.2012	25	17	63,000	63,000
172	10656	Soğutma Grupları	Yağ Soğutucu	HAKSU SOĞUTMA		1	30.11.2012	20	12	12,000	12,000
173	10574	Balık Unu	10 Plakalı Balık Yağı Eşanjörü	ALFA LAVAL	M6-FP ALS	1	24.12.2012	15	7	1,800	1,800
174	10381	Balık Dolum Bölümü	Ton Balığı Konserve Dolum Makinesi	HERFRAGA	SM 2C	1	15.01.2013	25	18	366,000	366,000
175	10487	Balık Dolum Bölümü	Donmuş Üretim Kaplama Hattı	SONNEKA LIMITED - JBT		1	28.03.2013	25	18	223,000	223,000
176	10647	Soğutma Grupları	Soğutma Kompresörü Revizyon	KSI SOĞUTMA		1	22.01.2013	10	3	26,000	26,000
177	10650	Soğutma Grupları	Soğutma Kompresörü Revizyon	KSI SOĞUTMA		1	22.01.2013	10	3	12,000	12,000
178	10572	Balık Dolum Bölümü	Monopompa	KAMON END.	EK 640 TİP	3	19.02.2013	15	8	4,300	12,900
179	10431	Balık Dolum Bölümü	Pnomatik Pozisyoner	SEVER ENDÜSTRİ	TİP 4765	2	28.05.2013	25	18	2,300	4,600
180	10636	Elektrik	Trafo Ekipmanları	VEKMAR ELEKTRİK	36 KV 630A 16KA 1000kVA	1	29.05.2013	25	18	9,700	9,700
181	10607	Balık Dolum Bölümü	Pompa	PEKTAŞ ENDÜSTRİ	18.5 KW/2900 DEV/DAK	1	24.06.2013	15	8	2,700	2,700
182	10655	Ambalaj	Hava Kurutma Cihazı	BURMAKSAN	1/4' PANO TİPİ	1	25.06.2013	10	3	1,900	1,900
183	10458	Ambalaj	Otomatik Shrink Makinesi	KOTA MAK.		1	8.07.2013	20	13	84,000	84,000
184	10285	Genel - Yardımcı Makine	Akaryakıt Tankı	NURAK MAKİNA	3 TON	1	21.08.2013	20	13	12,000	12,000
185	10459	Ambalaj	Otomatik Shrink Makinesi	KOTA MAK.		1	18.09.2013	20	13	88,000	88,000
186	10486	Balık Dolum Bölümü	Karıştırıcı Tank Mikseri	NİYAZİ ÖNEN GIDA		1	19.09.2013	25	18	6,200	6,200
187	10485	Balık Dolum Bölümü	Kaplama Hattı Parça Maliyet	NİYAZİ ÖNEN GIDA		37	30.09.2013	25	18	100	3,700
188	10456	Ambalaj	İnkjet Kodlama Makinesi	DUBA ELEKT.		1	22.11.2013	15	8	15,000	15,000
189	10457	Ambalaj	İnkjet Kodlama Makinesi	DUBA ELEKT.		1	31.12.2013	15	8	15,000	15,000
190	10423	Balık Dolum Bölümü	80 Gr Dolum Mak.Revizyon (Sima 2 Dolum Hattının 160 Gramdan 80 Gram'A Çevrilmesi)	SİMA 2 - FMT		1	2.01.2014	15	9	303,000	303,000
191	10578	Kara Midye	Deniz Motoru	DARDANEL SU ÜRÜN.	V222 TIH 530 KW-1800RPM	1	24.05.2014	20	14	295,000	295,000
192	10331	Kum Midye Bölümü	Metal Dedektör	SİNER ELEKTRİK	Metal Dedektör	1	14.01.2014	20	14	25,000	25,000
193	10577	Kara Midye	Deniz Motoru	YAMAHA	15 CC	1	27.05.2014	10	4	8,600	8,600
194	10561	Kum Midye Bölümü	Vakum Pompası	GÜCÜM POMPA	GMP 230/160 -1462	2	2.06.2014	15	9	4,100	8,200
195	10562	Genel - Yardımcı Makine	Yüksek Çekerli Kamyon Kantarı Ve Ekipmanları	DURUKAN TEKNİK		1	25.08.2014	25	19	25,000	25,000
196	10339	Balık Dolum Bölümü	Metal Dedektörü	İNOVA TEKNİK	450X200	1	19.12.2014	25	19	36,000	36,000
197	10625	Basınçlı Hava Tesisat Bölümü	Amonyak Kompresörü	MYCOM KOMPRESÖR	- 55 Blastfreezer	1	31.03.2015	20	15	361,000	361,000
198	11981	Ambalaj	X-Ray Yabancı Madde Kontrol Cihazı	İNOVA TEKNİK MEKİTEC		1	20.08.2015	20	15	197,000	197,000
199	12163	Balık Dolum Bölümü	Kutu Kapama Makinası Ve Dolum Makinası Ve Konveyör Revizyonu	DETAY MAKİNA - FMC		1	7.10.2015	10	5	49,000	49,000
200	12220	Balık Dolum Bölümü	Tuz Dozajlama Ve Kurutma Makinesi	HERMASA		1	1.12.2015	25	20	272,000	272,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
201	10503	Balık Dolum Bölümü	Et Kabuk Ayırma Havuzlu Bant	TEMS ENDÜSTRİ		1	27.02.2015	25	20	38,000	38,000
202	10342	Laboratuvar	Nem Tayin Cihazı	OMNILAB LAB.		1	13.04.2015	15	10	7,100	7,100
203	10657	Soğutma Grupları	Amonyak Pompası	HAKSU SOĞUTMA		2	20.04.2015	15	10	10,000	20,000
204	10482	Balık Dolum Bölümü	Panko Makinesi	NİYAZİ ÖNEN GIDA		1	30.04.2015	25	20	44,000	44,000
205	10346	Balık Dolum Bölümü	Balık Temizleme Kılçık Alma Bandı	TEZ-MET MAKİNA		1	8.05.2015	25	20	113,000	113,000
206	10344	Kum Midye Bölümü	Vakum Paketleme Makinası	UZVAC MAKİNE	Vakum paketleme makinası	1	13.05.2015	20	15	53,000	53,000
207	10338	Kum Midye Bölümü	Hidrolik Poşet Delme Makinası	HİDROPİ		1	10.06.2015	20	15	26,000	26,000
208	10343	Soğutma Grupları	Soğutma Grubu	HAKSU SOĞUTMA		1	16.06.2015	20	15	17,000	17,000
209	10345	Soğutma Grupları	Soğutma Grubu	HAKSU SOĞUTMA		1	16.06.2015	20	15	43,000	43,000
210	10652	Soğutma Grupları	Amonyak Pompası	HAKSU SOĞUTMA		2	16.06.2015	15	10	10,000	20,000
211	11927	Su Tesisatı	Hidrofor Sistemi Ekipmanları	PEKTAŞ ENDÜSTRİ.	1XSKM-V 40/2	1	2.07.2015	15	10	4,400	4,400
212	11928	Elektrik	Trafo Ekipmanları	ŞEN ELEKTRİK	250 KVA	1	10.07.2015	25	20	50,000	50,000
213	11931	Ambalaj	Etiketleme Makinası	AYBİL BİLİŞİM	IMPINJ SPEEDWAY	1	10.07.2015	10	5	2,900	2,900
214	11972	Doğalgaz	Doğalgaz Brülörü Tesisatı Temini	REHA GÜRBÜZ		1	5.08.2015	20	15	79,000	79,000
215	11974	Balık Dolum Bölümü	İç Dişli Pompa	HİDROPİ	SFERO DÖKÜM 8620 ÇELİK	1	7.08.2015	25	20	24,000	24,000
216	11978	Balık Dolum Bölümü	Co2 45 Kg Dolum Bakımlı Borulama Co2+Nozul Co+İş	ARES GÜVENLİK		1	27.08.2015	25	20	7,300	7,300
217	12017	Kum Midye Bölümü	Glaze Makinası (Soğutmalı)	FPT GIDA		1	14.09.2015	20	15	76,000	76,000
218	12014	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sarmal Kepenk	BEK ENDÜST.		1	10.09.2015	25	20	9,600	9,600
219	12016	Balık Dolum Bölümü	Aksiyel Fan	ENTA ENDÜST.	TAA4 0550/24	1	2.09.2015	25	20	3,500	3,500
220	12945	Genel - Yardımcı Makine	Pito Chips Dolum Makinası	TAMTAŞ		1	13.10.2016	20	16	310,000	310,000
221	12946	Soğutma Grupları	Soğutma Havalandırma Sistemi	POLAREF		1	19.10.2016	25	21	1,490,000	1,490,000
222	12331	Balık Dolum Bölümü	Okuyucu (Rfid)	PERKON PERS.		1	8.01.2016	25	21	9,100	9,100
223	12338	Soğutma Grupları	Amonyak Gazını Sıvı Faza Dönüştürücü	JOHNSON CONTROLS		1	8.01.2016	10	6	500	500
224	12339	Soğutma Grupları	Amonyak Gazını Sıvı Faza Dönüştürücü	JOHNSON CONTROLS		1	8.01.2016	15	11	13,000	13,000
225	12340	Soğutma Grupları	Amonyak Gazını Sıvı Faza Dönüştürücülage Set	JOHNSON CONTROLS		1	8.01.2016	10	6	1,000	1,000
226	12341	Soğutma Grupları	Amonyak Gazını Sıvı Faza Dönüştürücü	JOHNSON CONTROLS		1	8.01.2016	15	11	25,000	25,000
227	12371	Balık Dolum Bölümü	Dairesel Kayıt Cihazı	ELİMKO ELEKT. - ABB	TİP :1912JA002100000STD	1	3.02.2016	20	16	27,000	27,000
228	12373	Balık Dolum Bölümü	Motorlu Pompa	MAS-DAF		1	15.02.2016	15	11	4,500	4,500
229	12416	Laboratuvar	Profesyonel Ölçüm Seti	BEST MEDİKAL EBRO		1	8.03.2016	15	11	38,000	38,000
230	12481	Balık Dolum Bölümü	Pedallı Kutu Kapama Makinesi Revizyon	DETAY MAKİNA		1	20.04.2016	10	6	8,600	8,600
231	12638	Sardalya Bölümü	Kapama Makinesi	SOMME - DINGLEY		1	30.06.2016	25	21	103,000	103,000
232	12797	Genel - Yardımcı Makine	Akülü İstif Makinası Bakımı	TSM ULUSAL		1	29.08.2016	10	6	11,000	11,000
233	12940	Soğutma Grupları	Soğutma Sistemi	EGE VİZYON ELEKT.		1	1.10.2016	25	21	136,000	136,000
234	12936	Genel - Yardımcı Makine	Yüksek Basınçlı Yıkama Makinesi	ROTOWASH SDS 2000 TURBO PLUS		1	12.10.2016	15	11	6,000	6,000
235	12935	Genel - Yardımcı Makine	Ups	APC SMART	1000VA	10	14.10.2016	15	11	990	9,900
236	12942	Ambalaj	Kutu Kapama Makinası Revizyonu - Angelus	DETAY MAKİNA		1	18.10.2016	10	6	49,000	49,000
237	12948	Kum Midye Bölümü	Pompa	İDEAL POMPA		1	20.10.2016	10	6	13,000	13,000
238	13037	Kum Midye Bölümü	Kum Midyesi Yıkama Makinası Ve Sarsağı	TEMS ENDÜSTRİ		1	15.11.2016	20	16	40,000	40,000
239	13050	Kum Midye Bölümü	2 Adet Stok Silosu Ve 1 Adet 200 Kg Tartı Silosu	MAKON MAK.		1	21.11.2016	20	16	280,000	280,000
240	13101	Kum Midye Bölümü	Kum Midyesi Otoklav Hattı	TEMS ENDÜSTRİ		1	2.12.2016	20	16	57,000	57,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
241	13230	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Çelik Otoklav	FARMED - HIRAYAMA		1	18.01.2017	25	22	39.000	39.000
242	13270	Kum Midye Bölümü	Silo Sistemi	DURA MAKİNA		1	13.02.2017	20	17	46,000	46,000
243	13428	Kum Midye Bölümü	Poşet Kapatma Makinası	MAKRO METAL		1	18.04.2017	20	17	2,300	2,300
244	13769	Kum Midye Bölümü	Iqf Soğutucusu	HAKSU SOĞUTMA		1	8.09.2017	20	17	73,000	73,000
245	13771	Kum Midye Bölümü	Elevatör	AKYOL TIC.	180 MM	2	20.09.2017	15	12	14,000	28,000
246	13767	Ambalaj	Etikatleme Makinası	DUBA ELEKT.		1	27.09.2017	10	7	970	970
247	13770	Soğutma Grupları	Su Soğutma Eşanjörü	JOHNSON CONTROLS		2	29.09.2017	20	17	43,500	87,000
248	13827	Laboratuvar	Ultraviole Cihazı	PMG TEKNİK	ES 125	1	2.10.2017	15	12	5,800	5,800
249	13874	Genel - Yardımcı Makine	Reach Truck İstif Makinası	YALE MR 14	SERİ NO: C840T04447F	1	21.11.2017	10	7	31,000	31,000
250	13875	Soğutma Grupları	Şoklama Makinası	FINANTUBECOIL		1	29.11.2017	20	17	23,000	23,000
251	13876	Soğutma Grupları	Şoklama Makinası	FINANTUBECOIL		1	29.11.2017	25	22	87,000	87,000
252	13910	Balık Dolum Bölümü	Isıl Penetrasyon Test Cihazı	TECHNICAL		1	1.12.2017	25	22	101,000	101.000
253	14248	Balık Dolum Bölümü	Kutu Kapama Mak	JK SOMME S-404	SERİ NO 434-P1153	1	1.06.2018	25	23	338,000	338,000
254	14590	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklavı	SEVAL MAKİNA AB 2400	Paslanmaz 4 sepetli	1	6.11.2018	25	23	411,000	411.000
255	14007	Arıtma	Kimyasal Atık Su Arıtma Tesisi	EFE TEKNİK	500 ton/gün kapasiteli	1	3.01.2018	25	23	66.000	66.000
256	14047	Balık Dolum Bölümü	Modüler Bant	İŞÇİMENLER		1	8.02.2018	25	23	26.000	26,000
257	14050	Balık Dolum Bölümü	Ton Konserve Strelize Otoklavların Yenileme Parçaları	BTM ENDÜSTRİYEL		1	20.02.2018	25	23	28,000	28,000
258	14328	Genel - Yardımcı Makine	Manuel Transpalet	HASEL İSTİF	2 ton kapasiteli	1	5.07.2018	15	13	1,300	1,300
259	14329	Genel - Yardımcı Makine	Manuel Transpalet	HASEL İSTİF	2 ton kapasiteli	1	5.07.2018	15	13	2,500	2,500
260	14529	Balık Dolum Bölümü	Basınçlı Sıcak Sulu Yıkama Makinesi	PÜDAŞ	150 Bar	1	5.10.2018	10	8	3,500	3,500
261	14567	Balık Dolum Bölümü	Basınçlı Sıcak Sulu Yıkama Makinesi	PÜDAŞ	150 Bar	1	11.10.2018	10	8	3,500	3,500
262	14595	Balık Dolum Bölümü	Balık Pişirme Tavası	TEMS ENDÜSTRİ	Aluminyum Tava 100 x 120 cm	1	1.11.2018	25	23	50,000	50,000
263	14594	Kum Midye Bölümü	Pişirme Otoklavı Sepeti	TEMS ENDÜSTRİ	250 Kg	1	1.11.2018	20	18	21.000	21,000
264	14596	Kum Midye Bölümü	Paslanmaz Çelik Bant Tamburu	TEMS ENDÜSTRİ		1	1.11.2018	20	18	5,400	5,400
265	14633	Soğutma Grupları	Evoperatif Kondenser	KARSU SOĞUT.	1.500.000 KCAL/H	1	31.12.2018	25	23	247.000	247,000
266	14638	Soğutma Grupları	Soğutma Sistemi Ekipmanları - Revizyon	KARSU SOĞUT.		1	31.12.2018	10	8	111.000	111.000
267	15048	Balık Dolum Bölümü	Somon Fileto Çıkarma Makinesi	NICHIMO CO TAF-BG		1	1.05.2019	25	24	663.000	663,000
268	15148	Soğutma Grupları	Evoperatif Kondenser Ve Soğutma Sistemi	KARSU SOĞUT.	1.500.000 KCAL/H	1	11.06.2019	25	24	586,000	586,000
269	15151	Balık Unu	Çift Milli Balık Presi + Pişirici + Balık Parçalayıcı	TAÇ MAKİNA	3 TON/SAAT	1	21.06.2019	25	24	624,000	624,000
270	14713	Balık Dolum Bölümü	Mermer Bantı	İŞÇİMENLER	5MM - 1030*7200	1	21.01.2019	20	19	5.200	5.200
271	14829	Balık Dolum Bölümü	Motorlu Pompa	ASC MOTOR	2Y4,00T53KV283.03B10-L-(C.ELK2E-100L/4)-M5 4,00KW 53D/D 400V KV283.03B10-L 40mm	1	1.03.2019	10	9	2,600	2,600
272	14830	Balık Dolum Bölümü	İnvertör	MATA ELEKTRİK		1	4.03.2019	15	14	8,100	8.100
273	14827	Balık Dolum Bölümü	Yaprak Buz Makinesi	EKOL SOĞUTMA	3 TON/GÜN KAPASİTELİ	1	13.03.2019	25	24	52,000	52,000
274	14834	Genel - Yardımcı Makine	Termal Sisleme Ve İlaçlama Pompa	TEKİNLER		1	26.03.2019	15	14	7,100	7,100
275	14957	Balık Dolum Bölümü	Sterilize Otoklav Dairesel Kayıt Cihazı	MSC ÖLÇÜ		1	5.04.2019	25	24	30,000	30.000
276	14955	Balık Dolum Bölümü	Sepet Dizme Yükleme Platformu Makası	SEVİM MAKİNE		1	16.04.2019	25	24	6,000	6,000
277	14958	Balık Dolum Bölümü	Spiral Iqf Bant Revizyonu	EMİR İMALAT		1	16.04.2019	10	9	35.000	35,000
278	14948	Soğutma Grupları	Makine Dairesi Sabroe Komp. Motor	ASC MOTOR	GMM-355M/8-(B3-S-GAMAK) 132KW 750D/D	1	1.04.2019	20	19	76,000	76,000
279	14956	Soğutma Grupları	Kompresör Yedek Parçaları (Sabroe)	HAKSU SOĞUTMA		1	19.04.2019	20	19	24,000	24,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
280	14951	Balık Dolum Bölümü	Somon Kafa Kesme ve Organ Alma Makinesi	GÜNEŞİNOĞLU		1	20.04.2019	25	24	394,000	394,000
281	15049	Balık Dolum Bölümü	Analog Giriş Çıkış Modülü	SEVAL MAKİNE	XN300	1	6.05.2019	25	24	14,000	14,000
282	15050	Genel - Yardımcı Makine	Yağ Pompası	JOHNSON CONTROLS		1	6.05.2019	15	14	35,000	35,000
283	15053	Balık Dolum Bölümü	Beslame-Kırıcı-Boru Helezonları	TEMS ENDÜSTRİ		1	13.03.2019	25	24	80,000	80,000
284	15054	Balık Dolum Bölümü	Sürücü	MATA ELELKTRİK DELTA VDF	11KW+15KW	1	4.05.2019	10	9	5,200	5,200
285	15147	Sardalya Bölümü	Sardalya Hattı Yağ Sos Dolum Ekipmanları Panosu	TEMS ENDÜSTRİ		1	11.06.2019	20	19	15,000	15,000
286	15152	Balık Unu	Balık Unu Öğütme Makinesi	TAÇ MAKİNA	3 TON/SAAT 22 KW	1	21.06.2019	25	24	33,000	33.000
287	15249	Sardalya Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklav Ve Panosu	SEVAL MAKİNA AB 2400	Paslanmaz 4 sepetli	1	16.08.2019	25	24	475,000	475.000
288	15250	Sardalya Bölümü	Sardalya Fileto Makinası	GÜNEŞİNOĞLU	2000 W	1	16.08.2019	25	24	198,000	198,000
289	15252	Sardalya Bölümü	Sardalya Bölümü İklimlendirme Projesi	VİZYON ELEKTRONİK		1	30.08.2019	25	24	53.000	53.000
290	15290	Balık Dolum Bölümü	Fmc Et Dolum Makinesi Kalıbı	DETAY MAKİNA		1	4.09.2019	20	19	38,000	38,000
291	15291	Balık Unu	Balıkunu Kırıcı Revizyon Ve Bakım	MEKAR YAPI		1	4.09.2019	10	9	13,000	13,000
292	15293	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Sepeti Devirme Makinesi Revizyonu	TEMS ENDÜSTRİ		1	17.09.2019	10	9	9,200	9,200
293	15294	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Dijital Termometresi	PROTEK TEK.	OTOKLAV DİJİTAL TERMOMETRESİ	5	18.09.2019	25	24	4,200	21,000
294	15345	Balık Dolum Bölümü	Balık Kesim Hızarı	KOSEDERE TARIM MS661	150 kW	1	1.10.2019	15	14	3,400	3,400
295	15344	Balık Dolum Bölümü	Kedi Köpek Maması Havalandırma Sistemi	BOREAS		1	1.10.2019	25	24	20,000	20,000
296	15333	Balık Dolum Bölümü	Yağ Dolum Sistemi İçin Paslanmaz Pompa	ORTAS ÖRÜCÜLER CPX 46	inox 3 HP	1	4.10.2019	25	24	15,000	15,000
297	15336	Kum Midye Bölümü	Paslanmaz Midye Kalibre Tamburu	ÇOBAN MAKİNA		1	4.10.2019	20	19	104.000	104.000
298	15346	Kum Midye Bölümü	Paslanmaz Iqf Beslame Konveyoru	TEMS ENDÜSTRİ		1	15.10.2019	15	14	35.000	35,000
299	15347	Kum Midye Bölümü	Midye İçi Panel Karkası	MEKAR YAPI		1	16.10.2019	25	24	17,000	17.000
300	15327	Balık Dolum Bölümü	Orkinos Taşıma Dempolü	MEKAR YAPI		1	16.10.2019	25	24	14,000	14,000
301	15341	Balık Unu	Balık Unu Yağ Separatör Bakım Kıtı	ALFA LAVAL		1	30.10.2019	15	14	6,400	6,400
302	15439	Kum Midye Bölümü	Midye Hattı Havuz Açılır/Kapak + Yağ Toplama Bunkeri	TEMS ENDÜSTRİ		1	1.11.2019	20	19	3,100	3,100
303	15440	Kum Midye Bölümü	İnvertör	MATA ELELKTRİK	OMRONQ2A-A4103 AAA	1	1.11.2019	10	9	11,000	11,000
304	15437	Kum Midye Bölümü	Paslanmaz 304 Kalite Saç	TEMS ENDÜSTRİ	1250 X 2500X1,5	1	14.11.2019	20	19	2,600	2,600
305	15528	Su Tesisatı	Tandem Yumuşatma Sistemi	POLARSU TEKN.	50 ton/saat kapasiteli	1	9.12.2019	20	19	117,000	117,000
306	15537	Balık Unu	Balık Unu Koku Giderim Ve Tersi Sistemi	BOREAS	Balık Unu koku arıtma sistemi	1	17.12.2019	25	24	69,000	69,000
307	15536	Su Tesisatı	Derin Kuyu Pompası	DENİZ SONDAJ	7,5 Kw 50 m3/saat	1	27.12.2019	15	14	14,000	14,000
308	10666	Balık Dolum Bölümü	Pişirme Otoklav Sistem Otomasyonu	BTM ENDÜSTRİYEL		1	31.12.2019	25	24	51.000	51,000
309	10667	Laboratuvar	Histamin Ölçüm Cihazı	SİNCER DIŞ TİC.		1	31.12.2019	15	14	12,000	12.000
310	10668	Arıtma	Kimyasal Atık Su Arıtma Tesisi	ENV ÇEVRE + TEMS ENDÜSTRİ	500 ton/gün kapasiteli	1	31.12.2019	25	24	283,000	283,000
311	15648	Balık Dolum Bölümü	Powerback Ünite Grubu	HİDROESMARİN		1	4.01.2020	15	15	2.600	2,600
312	15650	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Seperatörü	RAM BİLİŞİM		500	8.01.2020	25	25	100	50,000
313	15647	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Seperatörü	RAM BİLİŞİM		500	2.01.2020	25	25	100	50,000
314	15657	Balık Dolum Bölümü	Yağ Dolum Makinası	CFT AUCTIONS S.L		1	8.01.2020	25	25	717.000	717,000
315	15652	Kum Midye Bölümü	Midye Eleme Makinası	EGALSA		1	20.01.2020	20	20	115,000	115,000
316	15656		Ton Balığı Makinaları Ve Ekipmanları	STARKİST							
316.1	15656	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Dikiş Makinesi	COMACO AGM 6		1	19.01.2020	15	15	70.000	70.000
316.2	15656	Balık Dolum Bölümü	Dolum Makinesi			1	19.01.2020	15	15	52,000	52,000
316.3	15656	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Mikser			1	19.01.2020	15	15	28,000	28,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
316.4	15656	Balık Dolum Bölümü	Pişirme Tankı			1	19.01.2020	15	15	105,000	105.000
316.5	15656	Balık Dolum Bölümü	Palet Bozma Makinesi			1	19.01.2020	15	15	28.000	28,000
316.6	15656	Balık Dolum Bölümü	Konserve / Teneke Yıkama Makinesi			2	19.01.2020	15	15	28.000	56,000
316.7	15656	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklavı	STERIFLOW 1342		1	19.01.2020	15	15	210,000	210,000
316.8	15656	Ambalaj	Paletizer			2	19.01.2020	15	15	10,500	21,000
316.9	15656	Balık Dolum Bölümü	Ton Balığı Ambalaj Makinesi	HERFRAGA SM 110	100 kutu/dakika	1	19.01.2020	15	15	105,000	105,000
316.10	15656	Balık Dolum Bölümü	Dolum Makinesi			1	19.01.2020	15	15	42,000	42,000
316.11	15656	Balık Dolum Bölümü	Besleme Konveyörü			1	19.01.2020	15	15	10,000	10,000
316.12	15656	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Dikiş Makinesi	SOMMERTRADE 444 MILLENIUM/SV		1	19.01.2020	15	15	105,000	105,000
316.13	15656	Balık Dolum Bölümü	Otomatik Sterilizasyon Otoklavı	STERIFLOW 1372		1	19.01.2020	15	15	140,000	140,000
316.14	15656	Balık Dolum Bölümü	Tütsüleme Makinesi	REICH UKQ 7500 BHD		1	19.01.2020	15	15	360,000	360,000
316.15	15656	Ambalaj	Kutulama Makinesi	LEAD MP-10		1	19.01.2020	15	15	175,000	175,000
316.16	15656	Ambalaj	Kartonlama Makinesi	LEAD MP-10		1	19.01.2020	15	15	84,000	84,000
316.17	15656	Ambalaj	Robotik Sistem	LEAD PK-01		1	19.01.2020	15	15	210,000	210,000
316.18	15656	Ambalaj	Paketleme Makinesi	SOTEMAPACK		1	19.01.2020	15	15	87,000	87,000
316.19	15656	Ambalaj	Shrinkleme Makinesi	SCAGLIERA TA 6L		1	19.01.2020	15	15	10,000	10,000
316.20	15656	Ambalaj	Shrinkleme Makinesi	VIMACOR SA 700		2	19.01.2020	15	15	80,500	161,000
316.21	15656	Ambalaj	Palet Bozma Makinesi			2	19.01.2020	15	15	10,500	21,000
316.22	15656	Ambalaj	Etiketleme Makinesi	LABELER RELATIVARIO 410		1	19.01.2020	15	15	52,000	52,000
316.23	15656	Ambalaj	Kutulama Makinesi	ESQUERDA 3/200/D		1	19.01.2020	15	15	175,000	175,000
316.24	15656	Ambalaj	Box - Tray Maker Makinesi	LIAD MP 230 S - LIAD TR 10		1	19.01.2020	15	15	105,000	105,000
316.25	15656	Ambalaj	Kutu Yapma Makinesi	LIAD CE 22-S		1	19.01.2020	15	15	175,000	175,000
317	15800	Genel - Yardımcı Makine	Vakum Tüplü Güneş Enerji Sistemi	BİLAL ALTIKAT		1	13.02.2020	15	15	12,000	12,000
318	15788	Balık Dolum Bölümü	Flanşlı Motor	BETA TEKNİK		9	1.02.2020	15	15	500	4,500
319	15792	Balık Dolum Bölümü	Servo Motor	ELF OTOMASYON	4.4kW, 1500rpm	1	11.02.2020	15	15	7,400	7,400
320	15789	Balık Dolum Bölümü	Ayaklı Motor + 5 Adt Redüktör	BETA TEKNİK		1	1.02.2020	15	15	4.300	4,300
321	15787	Balık Dolum Bölümü	Yarı Otomatik Otoklav Sepeti Dolum Makinesi	BİGTEM		1	25.02.2020	25	25	129,000	129,000
322	15799	Ambalaj	Yarı Otomatik Çember Makinesi	ÖZARMA		2	25.02.2020	10	10	2,050	4,100
323	15793	Balık Dolum Bölümü	P/P Pozisyoner Tip 4785 Samson	SEVER ENDÜSTRİ		6	14.02.2020	25	25	3.700	22.200
324	15907	Su Tesisatı	Tandem Yumuşatma Sistemi	POLAR SU		1	31.03.2020	20	20	137,000	137,000
325	15888	Su Tesisatı	Su İstasyonu Tesisi	DENİZ YAVUZ		1	3.03.2020	15	15	35,000	35,000
326	15887	Su Tesisatı	Dalgıç Pompa	DENİZ YAVUZ		1	3.03.2020	15	15	22,000	22.000
327	15890	Genel - Yardımcı Makine	Çamaşır Yıkama Ve Kurutma Makinesi	TOLKAR	50 kg yıkama	1	9.03.2020	15	15	76,000	76,000
328	16018	Balık Dolum Bölümü	Otoklav Arabası + Paslanmaz Delikli Taban	MUSTAFA ÇOBAN		1	20.04.2020	25	25	121.000	121.000
329	16010	Balık Dolum Bölümü	Yarı Otomatik Otoklav Sepeti Dolum Makinesi	BİGTEM RCL.9595		2	21.04.2020	25	25	146,000	292,000
330	16013	Balık Dolum Bölümü	Balık Taşıma Kazanı	RECEP MUTVAR		52	28.04.2020	25	25	2,100	109.200
331	16008	Balık Dolum Bölümü	Teker 200*50 Dön.Burç.Poly.+ Teker 200*50	ŞİRİN HIRDAVAT		1	22.04.2020	25	25	23,000	23,000
332	16024	Balık Dolum Bölümü	Yarı Otomatik Otoklav Sepeti Dolum Makinesi	BİGTEM RCL.9595		1	15.04.2020	25	25	142,000	142,000
333	16022	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Çelik Platform	BİGTEM	650X4200MM	1	15.04.2020	25	25	28,000	28.000
334	16019	Balık Dolum Bölümü	Sima 2-3 Dolum Makine Revizyonu	CFT		1	14.04.2020	15	15	196.000	196,000
335	16017	Balık Dolum Bölümü	Hid.Powerback Unite Grubu	HİDROESMARİN		1	9.04.2020	15	15	5.700	5,700
336	16011	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Çelik Platform	BİGTEM	650X4200MM	1	21.04.2020	25	25	33,000	33,000

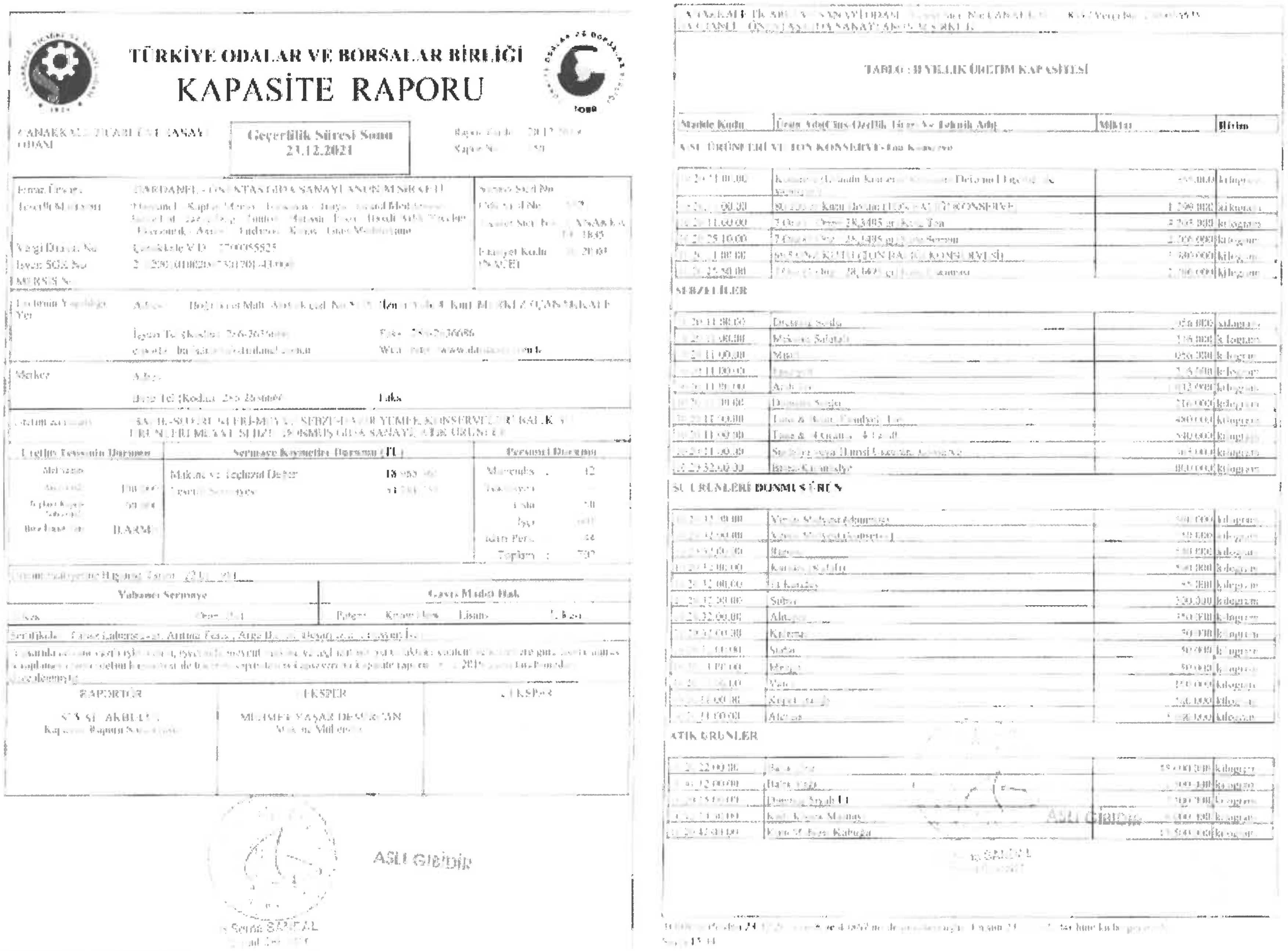
Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
337	16060	Balık Dolum Bölümü	Makas Sistemi	SEVİM MAKİNE		1	1.05.2020	25	25	8,200	8,200
338	16061	Balık Dolum Bölümü	Mega Tartı	MEGA TARTI		1	1.05.2020	10	10	3,900	3,900
339	16069	Laboratuvar	Lam Ölçüm Cihazı	OMNLAB		1	28.05.2020	15	15	16,000	16,000
340	16066	Balık Dolum Bölümü	Pnömkont Vanası+Samson	SEVER ENDÜSTRİ		1	22.05.2020	25	25	53,000	53,000
341	16067	Balık Dolum Bölümü	Yarı Otomatik Otoklav Sepeti Dolum Makinesi	BİGTEM RCL.9595		1	28.05.2020	25	25	284,000	284,000
342	16068	Balık Dolum Bölümü	Paslanmaz Çelik Platform	BİGTEM	650X4200MM	1	28.05.2020	25	25	35,000	35,000
343	16063	Kum Midye Bölümü	Vakum Pompası	GÜCÜM POMPA	GMP 230/120-1462 11 KW-1460 RPM	1	12.05.2020	15	15	8,100	8,100
344		Balık Dolum Bölümü	Tek Dönüşlü Havai Kutu Konveyörü	BIGTEM	24 mt.	1 set	18.06.2020	15	15	287,000	287,000
345		Balık Dolum Bölümü	Salamura / Şurup Dolum Makinesi	BIGTEM	200 x 2500 mm	1	18.06.2020	25	25	72,000	72,000
346		Balık Dolum Bölümü	Biriktirme / Düzenli Besleme Konveyörü	BIGTEM		1 set	18.06.2020	15	15	52,000	52,000
347		Balık Dolum Bölümü	Tek Dönüşlü Asetal Bakla Bant Konveyörü	BIGTEM		1 set	18.06.2020	15	15	16,000	16,000
348		Balık Dolum Bölümü	Kutu / Kavanoz Yıkama Makinesi	BIGTEM		1	23.06.2020	25	25	85,000	85,000
349		Balık Dolum Bölümü	Tek Dönüşlü Asetal Bakla Band Konveyörü	BIGTEM		1	23.06.2020	15	15	23,000	23,000
350	16176		Santrifuj Pompa	MAS-DAF		1	1.06.2020	15	15	5,400	5,400
351	16172		Buhar Sayacı			1	4.06.2020	15	15	42,000	42,000
352	16184		Pens Ampermetre			1	11.06.2020	15	15	2,900	2,900
353	16185		Servo Motor			1	15.06.2020	15	15	9,000	9,000
354	16174		Tek Dönüşlü Havai T.Kutu Konveyörü, Dolum Makinesi ile Birlikte Komple			1 set	18.06.2020	25	25	683,000	683,000
355	16187		Nemlendirme Sistemi			1 set	20.06.2020	20	20	14,000	14,000
356	16175		Dolu T.Kutu Kavanoz Yıkama Makinesi ve Konveyörü			1 set	23.06.2020	20	20	166,000	166,000
357	16171		Pnömatik Vana, Pislik Tutucu ve Diyaframı ile Birlikte Komple		DN50	3	26.06.2020	15	15	5,300	15,900
358	16167		Transpalet			7	29.06.2020	15	15	2,700	18,900
359	16173		Ana Buhar Hattı Kollektör Armatürleri			1 set	30.06.2020	15	15	13,000	13,000
360	16278		Dolum Makinesi	HERMASA		1 set	1.07.2020	25	25	2.500,000	2.500,000
361	16285		Gaz Basınç Cihazı			1	1.07.2020	15	15	42,000	42,000
362	16290		Manyetik Konveyör Sistemi			1 set	1.07.2020	20	20	184,000	184,000
363	16292		Süpürmeli Depaletizör			1 set	6.07.2020	20	20	679,000	679,000
364	16279		Dolum Makinesi Yedek Parçaları			1	9.07.2020	15	15	96,000	96,000
365	16277		Konveynör, Elevatör, Havai Hat, Kontrol Panosu ile Birlikte			1 set	13.07.2020	20	20	806,000	806,000
366	16287		Dalgıç Pompa ve Sondaj Kuyu Açma			1 set	16.07.2020	15	15	86,000	86,000
367	16282		Konveyor Bant		1.000x13.750 mm	1	17.07.2020	20	20	20,000	20,000
368	16297		Eşanjörlü Otoklav Cihazı			2	20.07.2020	25	25	535,000	1,070,000
369	16275		Püskürtmeli Yazıcı		IP55	4	22.07.2020	20	20	33,750	135,000
370	16286		Sürücü (Inverter)		2.2 kW, 11.0 A, 200 VA 3-Faz	3	23.07.2020	15	15	1,900	5,700
371	16289		Sterilizasyon Otoklav			5	28.07.2020	25	25	6,000	30,000
372	16391		Salamura Tankı		AISI 316, çift cidarlı	2	6.08.2020	25	25	26,000	52,000
373	16402		Sıcaklık Kontrol Cihazı (Probe)			32	7.08.2020	15	15	700	22,400
374	16400		Manuel Plastik Kapak Kapama Makinesi			1	18.08.2020	15	15	37,000	37,000
375	16394		Redüktör (Motorsuz)			40	19.08.2020	15	15	500	20,000
376	16396		Pompa	STANDART POMPA - ECO SNT 65-200	30 kW, 2.900 dev/dak	1	26.08.2020	15	15	7,500	7,500
377	16428		Sima Yağ Dolum Kapama Makinesi Bakım Revizyonu			1	1.09.2020	15	15	305,000	305,000

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
378	16429		Sima Yağ Dolum Kapama Makinesi Bakım Revizyonu			1	1.09.2020	15	15	351,000	351,000
379	16439		Pompa	STANDART POMPA - ECO SNT 65-200	30 kW, 2.900 dev/dak	2	7.09.2020	15	15	8,000	16,000
380	16433		Doğal Gaz Tesisat Revizyonu			1	11.09.2020	15	15	120,000	120,000
381	16437		Kapak Verici Gurubu			1	21.09.2020	15	15	12,000	12,000
382	16442		Hava Kurutucusu	DRYAIR - DK120		1	9.03.2020	15	15	450,000	450,000
383	16443		Hava Kurutucusu	DRYAIR - DK110		1	9.03.2020	15	15	97,000	97,000
384	16597		Paslanmaz Santrifüj Pompa			4	9.10.2020	25	25	2,800	11,200
385	16591		Tekli Karton Revizyonu			1	13.10.2020	15	15	117,000	117,000
386	16596		Sürücü (Inverter)		0,75/1,5 kW	1	16.10.2020	15	15	15,000	15,000
387	16602		Döner Montaj			1	23.10.2020	25	25	421,000	421,000
388	16600		Kazan Revizyonu			1	27.10.2020	15	15	520,000	520,000
389	16648		Elektrikli Vinç	YALE - CPVF/VTEF 20-4	2 ton	1	19.11.2020	15	15	45,000	45,000
390	16658		Balık Pişirme Araba ve Sepeti			1	24.11.2020	15	15	17,000	17,000
391	16650		Güç Kondensatörü			12	25.11.2020	15	15	400	4,800
392	16875		Pompa	STANDART - SKM-V 40/2	7,5 kW, 2.900 dev/dak	2	4.12.2020	15	15	4,800	9,600
393	16878		Amonyak Dedektörü	KARF & SCOOT		2	10.12.2020	15	15	6,000	12,000
394	16879		Donmuş Ürün Depoları Revizyonları			1 set	11.12.2020	15	15	290,000	290,000
395	16880		Donmuş Ürün Depoları Revizyonları			1 set	11.12.2020	15	15	101,000	101,000
396	16859		Pnömatik Kontrollü Vana	SAMSON	PN 16 DN50	3	14.12.2020	15	15	7,300	21,900
397	16864		Dalgıç Pompa			2	22.12.2020	15	15	10,500	21,000
398	16866		SPS -46 Soğutucu Cihaz			1	24.12.2020	15	15	77,000	77,000
399	16857		Akü ve Susturucu Donanımı			2	31.12.2020	15	15	140,000	280,000
					Toplam Makul Değer (TL)						36,000,000

Dardanel Önentaş Gıda Sanayi A.Ş. / Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Sıra No	Barkod Numarası	Masraf Merkezi / Bulunduğu Bölüm	Duran Varlık Tanımı	Marka ve Tipi	Kapasite ve Teknik Özellikler	Adet	Aktife Giriş Tarihi	Toplam Ekonomik Ömür	Kalan Ekonomik Ömür	Birim Değer (TL)	Toplam Makul Değer (TL)
1	15547	Ambalaj	Otomatik Paketleme Makinesi	G. MONDINI		1	12.12.2019	20	20	1,800,000	1,800,000
2	15547	Ambalaj	Paketleme Makinesi	ULMA TAURUS 300		1	12.12.2019	20	20	390,000	390,000
3	15548	Balık Dolum Bölümü	Hyp İçin Makine Kalıbı	ULMA SMART 500	SERİ NO: 3102058	1	12.12.2019	15	15	69,000	69,000
4	16057	Balık Dolum Bölümü	Balık Ambalaj Makinası	HERFRAGA - SM 200/279		1	29.05.2020	25	25	559,000	559,000
5		Kazan	Buhar Kazanı Tüm Müştemilatı ile Birlikte	SELNIKEL OY8/A	10 ton/h 10 Bar	1 set	23.01.2020	25	25	1,680,000	1,680,000
6		Ambalaj	Metal Dedektör	METRON 07 CI	350 x 175 mm	4	23.01.2020	20	20	76,500	306,000
7		Ambalaj	Metal Dedektör	METRON 07 CI	350 x 150 mm	3	23.01.2020	20	20	74,000	222,000
8		Ambalaj	Metal Dedektör	METRON 07 CI	450 x 225 mm	2	23.01.2020	20	20	73,000	146,000
9		Ambalaj	Metal Dedektör	METRON 07 CI	650 x 200 mm	1	23.01.2020	20	20	72,000	72,000
10		Ambalaj	Besleme Konveyörü			1	23.01.2020	15	15	7,000	7,000
11		Ambalaj	Paketleme Makinesi	ULMA FM 300		1	31.01.2020	25	25	814,000	814,000
12			Sandviç Makinesi	PROSEAL GT3- SV		1	20.12.2019	25	25	2,300,000	2,300,000
13		Balık Dolum Bölümü	Dolum ve Kapama Makinesi	SOLPAC SP-10S-235		1 set	16.12.2019	25	25	735,000	735,000
14		Balık Dolum Bölümü	Balık Ambalaj Makinası	HERMASA TUNIPACK 500		2	11.11.2019	25	25	1,730,000	3,460,000
					Toplam Makul Değer (TL)						12,560,000

Kapasite Raporu



TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ

KAPASİTE RAPORU

Geçerlilik Süresi Sonu
23.12.2021

TABLO : [illegible] YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı/Cins-Özellik Tipi Ve Teknik Adı	Miktar	Birim

SEBZELER

ATIK ÜRÜNLER

ASLI GİBİDİR

TABLO : III KAPASİTE HESABI

TABLO : III KAPASİTE HESABI

TABLO : I

KAPASİTE HESABI

A - SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

Makine Ekipman ve İş Gücü Dağılımı

Not : [illegible] kullanılan [illegible] kapasitemize göre [illegible]

A - Defrost ve Pişirme Kapasitesi

Otoklav Sayısı	2
Gündüz Sayısı	3
Otoklav Pişirme Kapasitesi	5 ton / şarj
Toplam Pişirme Kapasitesi	80 ton / 8 saat

B - Et Hazırlama Kapasitesi

İçerik	[illegible] saat / yıl
Üretim Randımanı	Randıman bilgisi [illegible] ve [illegible] göre
değişiklik göstermektedir	% 27 ile % 45 arasında değişmektedir
Raporumuzda Randıman	% 42 alınmıştır ve 84 ton gün / ettir.
	10080 Et ton / yıl'dır.

C - Dolum Kutulama ve Ambalajlama Kapasitesi

1 - Ette Kutular (Ürünün Konserve durumu [illegible])

			Reçete		Reçete Oranı
160 gr'lık Plastik Torba	300.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	270.000	adet / yıl			
Et	[illegible]	kg/yıl et	340	gr/adet	94%
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	23.600	kg/yıl	[illegible]	gr/adet	12%
Suda	30.000	adet / yıl			
Et	[illegible]	kg/yıl et	275	gr/adet	88%
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	[illegible]	kg/yıl			
380 gr'lık Plastik Torba	[illegible]	adet / yıl			
Sıvı yağlı	[illegible]	adet / yıl			
Et	357.750	kg/yıl et	[illegible]	gr/adet	88%
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	39.750	kg/yıl	250	gr/adet	8%
Suda	[illegible]		[illegible]		
Et	[illegible]	kg/yıl et	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	[illegible]	kg/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]

ASLI GİBİDİR

160 gr'lık Plastik Torba	2.550.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	1.785.000	adet / yıl			
Et	169.575	kg / yıl et	95	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	[illegible]	kg / yıl	20	gr/adet	12%
Suda	382.500				
Et	37.103	kg / yıl et	97	gr/adet	61%
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	[illegible]	kg / yıl	11	gr/adet	[illegible]
Zeytin yağlı	[illegible]	adet / yıl			
Et	[illegible]	kg / yıl et	95	gr/adet	[illegible]
Zeytin yağı	[illegible]	kg / yıl	20	gr/adet	17%
85 gr Sardunlik Plastik Torba	350.000	adet / yıl			
Zeytin yağlı	315.000	adet / yıl			
Et	21.105	kg / yıl et	67	gr/adet	79%
Zeytin yağı	[illegible]	kg / yıl	5	gr/adet	6%
Tekrar sayım	63		3	gr/adet	4%
125 gr'lık Sardunlik Plastik Torba	200.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	70.000	adet / yıl			
Et	[illegible]	kg / yıl et	90	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	2.180	kg / yıl	34	gr/adet	[illegible]
Suda	15.000				
Et	1.350	kg / yıl et	90	gr/adet	72%
Sıvı yağlı	0	kg / yıl	0	gr/adet	0%
Zeytin yağlı	15.000	adet / yıl			
Et	1.350	kg / yıl et	90	gr/adet	72%
Zeytin yağı	510	kg / yıl	34	gr/adet	27%
Kavanoz Ton Dolgu	4.500.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	450.000	adet / yıl			
Et	[illegible]	kg / yıl et	190	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağlı (ayçiçek kanola)	4.500	kg / yıl	10	gr/adet	5%
Zeytin yağlı	4.050.000	adet / yıl			
Et	769.500	kg / yıl et	190	gr/adet	[illegible]
Zeytin yağı	40.500	kg / yıl	10	gr/adet	5%
125 Gr Ton Gold - Vermisco Zeyt yağlı	100.000	adet / yıl			
Zeytin yağlı	100.000	adet / yıl			
Et	7.000	kg / yıl et	70	gr/adet	[illegible]

ASLI GİBİDİR

Zeytin yağı	5.205	kg/yıl	50	gr/adet	40%
Sızma Zeytin yağı	14	kg/yıl	2	gr/adet	2%
Max kapasite'ye oranla dolum hattı olan kavanoz üretimini üretmesi hesaplanmıştır					
Et	855	ton/yıl			
Hammadde	2.026	ton/yıl			
Yağ	45	ton/yıl			
Etiket	4.500.000	adet/yıl			
Kol	375.000	adet/yıl			
İşçilik	180.000	saat/yıl			

2-80-100 gr Dolum Hattı — **Reçete** — **Reçete Oranı**

%90'ı yağda %10'u suda düşünülmüştür

90 GR	27.300.000	adet/yıl			
Sıvı yağlı	21.900.000	adet/yıl			
Et	1.012.400	kg/yıl et	46	gr/adet	50%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	329.000	kg/yıl	91	gr/adet	45%
Tuzlu Su			2	gr/adet	2%
Soda	2.700.000				
Et	132.380	kg/yıl et	49	gr/adet	5%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	90	kg/yıl	0	gr/adet	0%
Tuzlu Su			51	gr/adet	51%
Zeytin yağlı	1.000.000	adet/yıl			
Et	44.000	kg/yıl et	44	gr/adet	5%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	0	kg/yıl	0	gr/adet	0%
zeytin yağı	10.000	kg/yıl	30	gr/adet	95%
Tuzlu Su			2	gr/adet	2%

Sarı	27.005.300	adet/yıl
Kırmızı	27.001.300	adet/yıl
Et	1.299	ton/yıl et
Hammadde	7.092	ton/yıl
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	690	ton/yıl
zeytinyağı	90	ton/yıl
Etiket	27.000.000	adet/yıl
Kutu	90.000	adet/yıl (40 lı)
Nakliye	7.020	ton/yıl
Lutkal	13.500	ton/yıl
İşçilik	180.000	saat/yıl

ASLI GİBİDİR

3-7 Oz (1 Oz = 28.3495 gr) Dolum Kapasitesinde 16a adet dolum makinası

%90'ı yağda %10'u suda düşünülmüştür

140 GR	41.020.000	adet/yıl			
Sıvı yağlı	34.000.000	adet/yıl			
Et	2.940.000	kg/yıl et	86	gr/adet	70%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	1.080.000	kg/yıl	26	gr/adet	20%
Tuzlu Su			16	gr/adet	10%
Soda	4.000.000				
Et	254.000	kg/yıl et	89	gr/adet	77%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	0	kg/yıl			
Tuzlu Su			26	gr/adet	23%
Zeytin yağlı	3.000.000	adet/yıl			
Et	255.000	kg/yıl et	85	gr/adet	73%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	0	kg/yıl	0	gr/adet	0%
Zeytin yağı	170.000	kg/yıl	8	gr/adet	7%
Tuzlu Su			32	gr/adet	27%
66 GR	30.000.000	adet/yıl			
Sıvı yağlı	24.000.000	adet/yıl			
Et	2.160.000	kg/yıl et	90	gr/adet	60%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	1.920.000	kg/yıl	54	gr/adet	40%
Tuzlu Su			12	gr/adet	8%
Soda	3.000.000				
Et	276.000	kg/yıl et	92	gr/adet	76%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	0	kg/yıl	0	gr/adet	0%
Tuzlu Su			50	gr/adet	41%
Zeytin yağlı	2.000.000	adet/yıl			
Et	270.000	kg/yıl et	90	gr/adet	60%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	0	kg/yıl	0	gr/adet	0%
Zeytin yağı	174.000	kg/yıl	58	gr/adet	38%
Tuzlu Su			12	gr/adet	8%
135 GR	50.000.000	adet/yıl			
Sıvı yağlı	37.000.000	adet/yıl			
Et	4.005.000	kg/yıl et	110	gr/adet	82%
Sıvı yağlı (ayçiçek-kanola)	1.012.000	kg/yıl	26	gr/adet	19%
Tuzlu Su			14	gr/adet	9%

ASLI GİBİDİR

Suda	1.000.000			
Et	[illegible]	125	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]			
Tuzlu Su		60	gr/adet	[illegible]
125 GR	30.000.000 adet/yıl			
Sıvı yağlı	27.000.000 adet/yıl			
Et	[illegible]	127	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]	48	gr/adet	[illegible]
Tuzlu Su		10	gr/adet	[illegible]
Suda	1.000.000			
Et	[illegible]	135	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]			
Tuzlu Su		65	gr/adet	[illegible]
200 GR	30.000.000 adet/yıl			
Sıvı yağlı	27.000.000 adet/yıl			
Et	[illegible]	140	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]	60	gr/adet	[illegible]
Tuzlu Su		0	gr/adet	[illegible]
Suda	1.000.000			
Et	[illegible]	141	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]			[illegible]
Tuzlu Su		59	gr/adet	[illegible]
250 GR	30.000.000 adet/yıl			
Sıvı yağlı	24.000.000 adet/yıl			
Et	[illegible]	140	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]	60	gr/adet	[illegible]
Tuzlu Su		10	gr/adet	[illegible]
Suda	[illegible]			
Et	[illegible]	141	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]			[illegible]
Tuzlu Su		69	gr/adet	[illegible]
Zeytin yağlı	[illegible]			
Et	[illegible]	140	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible]	0	gr/adet	5%
Zeytin yağı	[illegible]	60	gr/adet	[illegible]
Tuzlu Su		10	gr/adet	5%

ASLI GİBİDİR

Et	4.204	ton/yıl et		
Hammadde	[illegible]	ton/yıl		
Kutu	[illegible]	adet/yıl		
Kapak	[illegible]	adet/yıl		
Sıvı yağ (ayçiçek-kanola)	[illegible]	ton/yıl		
Zeytin yağı	[illegible]	ton/yıl		
Etiket	[illegible]	adet/yıl		
Koli	[illegible]	adet/yıl (481)		
Palet	[illegible]	ton/yıl		
Tuzlu	[illegible]	ton/yıl		
Tuzlu Su	[illegible]	ton/yıl		
Suda	30.000.000	ton/yıl		
Et	2.160.000	kg/yıl et	50	gr/adet 56%
Sıvı yağ (ayçiçek-kanola)	1.296.000	kg/yıl	30	gr/adet 36%
Tuzlu Su			15	gr/adet 8%
Suda	[illegible]			
Et	[illegible]	kg/yıl et	52	gr/adet 58%
Sıvı yağ (ayçiçek-kanola)	[illegible]	kg/yıl		
Tuzlu Su			98	gr/adet 43%
Zeytin yağlı	[illegible]	adet/yıl		
Et	270.000	kg/yıl et	50	gr/adet 56%
Sıvı yağ (ayçiçek-kanola)	[illegible]	kg/yıl	1	gr/adet 0%
Zeytin yağı	[illegible]	kg/yıl	40	gr/adet 36%
Tuzlu Su			15	gr/adet 8%
Et	2.706	ton/yıl et		
Hammadde	[illegible]	ton/yıl		
Kutu	30.000.000	adet/yıl		
Kapak	30.000.000	adet/yıl		
Sıvı yağ (ayçiçek-kanola)	[illegible]	ton/yıl		
Etiket	[illegible]	adet/yıl		
	[illegible]	adet/yıl (481)		
Koli	[illegible]	ton/yıl		
Palet	7.500	ton/yıl		
Tuzlu	[illegible]	ton/yıl		
Tuzlu Su	300.000	ton/yıl		

4- 7 Oz (1 Oz = 28,3495 gr) Dolum Kapasitesimiz (iki adet dolum makinası) Kutu Sonsuz

ASLI GİBİDİR

5- 7 Onz (1 Onz = 28.3495 gr) Dolum Kapasitesimiz (iki adet dolum makinası) Kutu Uskumru

Ham madde	10.000.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	5.400.000	adet / yıl			
Et	2.160.000	kg/yıl	54	gr/adet	54%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	1.392.000	kg/yıl	38	gr/adet	38%
Tuzlu Su			13	gr/adet	0%
Sıtda	4.000.000				
Et	276.000	kg/yıl	69	gr/adet	69%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	0	kg/yıl			
Tuzlu Su			68	gr/adet	4.8%
Zeytin yağlı	1.300.000	adet / yıl			
Et	273.000	kg/yıl	91	gr/adet	70%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	0	kg/yıl	0	gr/adet	0%
Zeytin yağı	175.000	kg/yıl	58	gr/adet	16%
Tuzlu Su			32	gr/adet	8%

Et	2.706 ton / yıl et
Hammadde	13.530 ton / yıl
Kutu	50.000.000 adet / yıl
Kapak	50.000.000 adet / yıl
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	1.627 ton / yıl
Etiket	10.000.000 adet / yıl
Koli	625.000 adet / yıl (44 kg)
Nakliye	2.000 ton / yıl
Tuzlu Su	15.000 ton / yıl
Kg/Gün	166.000 adet / yıl

6- 66,5 Onz Dolum Kapasitesimiz (bir adet dolum makinası)

200 gr'lık Teneke Kutu	1.000.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	1.000.000	adet / yıl			
Et	220.000	kg/yıl	220	gr/adet	22%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	140.000	kg/yıl	140	gr/adet	14%
Tuzlu Su			640	gr/adet	64%
1.95 gr'lık Teneke	2.000.000	adet / yıl			

ASLI GİBİDİR

Sıvı yağlı	2.000.000	adet / yıl			
Et	540.000	kg/yıl	270	gr/adet	54%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	300.000	kg/yıl	150	gr/adet	30%
Tuzlu Su	100		102	gr/adet	10%
1 kg'ın Üzerinde Kutu	5.000.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	5.000.000	adet / yıl			
Et	3.000.000	kg/yıl	600	gr/adet	60%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	1.500.000	kg/yıl	300	gr/adet	30%
Tuzlu Su			100	gr/adet	10%
1.705 kg'ın Üzerinde Teneke Kutu	2.000.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	2.000.000	adet / yıl			
Et	1.980.000	kg/yıl	110 0	gr/adet	99%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	600.000	kg/yıl	315	gr/adet	18%
Tuzlu Su			210	gr/adet	12%
1.95 kg'lık Teneke Kutu	5.500.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	5.500.000	adet / yıl			
Et	5.500.000	kg/yıl	100 0	gr/adet	99%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	2.100.000	kg/yıl	380	gr/adet	19%
Tuzlu Su			270	gr/adet	12%
2 kg'lık Teneke Kutu	3.500.000	adet / yıl			
Sıvı yağlı	3.500.000	adet / yıl			
Et	3.500.000	kg/yıl	100 0	gr/adet	98%
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	700.000	kg/yıl	600	gr/adet	30%
Tuzlu Su			540	gr/adet	0%
Ortalama 1240 kg kutu ürünümüzü hesaplarımıştır.					
Et	5.500	ton / yıl et			
Hammadde	5.206	ton / yıl			
Kutu	4.000.000	adet / yıl			
Kapak	4.000.000	adet / yıl			
Sıvı yağ (Ayçiçek kanola)	1.000	ton / yıl			
Etiket	4.000.000	adet / yıl			
Koli	200.000	adet / yıl (44 kg)			

ASLI GİBİDİR

Nakliye	[illegible] ton/yıl			
Elektrik	[illegible] kw/yıl			
Işıklık	[illegible] saat/yıl			

TABLO : III **Ek/3-b**

KAPASİTE HESABI

A - SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

Makine Ekipman ve İş Gücü Dağılımı

7- Dolma Kapasitesi - Sebzeliler

7-a) Dereotlu Sebze

Et	1.056 ton/yıl et	84	gr/adet	8%
Hammadde	2.514 ton/yıl			
Kutu	12.000.000 adet/yıl			
Kapak	12.000.000 adet/yıl			
Alkol (sirke)	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Hazır kavanozlar	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Bezelye	[illegible] ton/yıl	16	gr/adet	[illegible]
Biber salçası	[illegible] ton/yıl	19	gr/adet	[illegible]
Fasulye 1017	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Hamsiköy	[illegible] ton/yıl	1	gr/adet	[illegible]
Backe ezmesi (sebze)	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Soğan	[illegible] ton/yıl	79	gr/adet	33%
Şeker	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Tuz	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	1%
Paket	12.000.000 adet/yıl			
Koli	[illegible] adet/yıl (48 lu)			
Nakliye	[illegible] ton/yıl			
Çakıl	[illegible] ton/yıl			
Işıklık	350.000 saat/yıl			

7-b) Mekeke Salçalı

Et	216 ton/yıl et	84	gr/adet	37%
Hammadde	[illegible] ton/yıl			
Kutu	2.400.000 adet/yıl			
Kapak	2.400.000 adet/yıl			
Alkol (sirke)	[illegible] ton/yıl	16	gr/adet	[illegible]
Arama Cinsi 1868 Nr 0.08 TAT	[illegible] ton/yıl	1	gr/adet	[illegible]
Sıvı yağ (ayçiçek kanola)	98,[illegible] ton/yıl	36	gr/adet	14,5
Beyaz biber ancak	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Karabiber K Nr [illegible]	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Karabiber KP Nr 2.04	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]

ASU GÜNDÜR

Karabiber M Nr 1589	0,4 ton/yıl	0	gr/adet	0%
Granulated bol tuz CPL 4553	[illegible] ton/yıl	[illegible]	gr/adet	[illegible]
Kırmızı Fasulye	172 ton/yıl	72	gr/adet	28%
Kırmızı Kup Biber	59 ton/yıl	24	gr/adet	9%
Mısır	586 ton/yıl	84	gr/adet	33%
Kapsülden ve [illegible] 100.000 LD	0,2 ton/yıl	0	gr/adet	0%
Soğan	29,5 ton/yıl	12	gr/adet	5%
Şeker	17,6 ton/yıl	5	gr/adet	2%
Tuz	2,2 ton/yıl	1	gr/adet	0%
Etiket	2.400.000 adet/yıl			
Koli	51.250 adet/yıl (48 Li)			
Nakliye	0,9 ton/yıl			
Çakıl	1.500 ton/yıl			
Işıklık	90.000 saat/yıl			

7-c) Mısır

Et	1.056 ton/yıl et	84	gr/adet	9%
Hammadde	2.514 ton/yıl			
Kutu	12.000.000 adet/yıl			
Kapak	12.000.000 adet/yıl			
Hibrit karşılık	3 ton/yıl	0	gr/adet	0%
Bezelye	340 ton/yıl	29	gr/adet	7%
[illegible]	2 ton/yıl	0	gr/adet	0%
Havuç	288 ton/yıl	24	gr/adet	6%
Kırmızı Kup Biber	288 ton/yıl	24	gr/adet	6%
Kırmızı Fasulye	144 ton/yıl	12	gr/adet	3%
Mısır	[illegible] ton/yıl	169	gr/adet	40%
Sıyah zeytin	58 ton/yıl	5	gr/adet	1%
Şeker	5 ton/yıl	0	gr/adet	0%
Tuz	28 ton/yıl	2	gr/adet	0%
Lezzet Sirkesi	141 ton/yıl	12	gr/adet	3%
Ayçiçek yağı	723 ton/yıl	59	gr/adet	17%
Etiket	12.000.000 adet/yıl			
Koli	250.000 adet/yıl (48 Li)			
Nakliye	[illegible] ton/yıl			
Çakıl	[illegible] ton/yıl			
Işıklık	350.000 saat/yıl			

7-d) Fasulye

Et	216 ton/yıl et	84	gr/adet	36%
Hammadde	[illegible] ton/yıl			
Kutu	2.400.000 adet/yıl			
Kapak	2.400.000 adet/yıl			

ASU GÜNDÜR

[illegible] FARDOL

[illegible]	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Gazoz şişesi	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Kutu ve Kiraz Bibor	[illegible]	12	[illegible]	[illegible]
Kuru fasulye	254 ton / yıl	144	[illegible]	42%
Rocher renk,aroma,toz şeker	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Sarımsak aromalı toz	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Şeker	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	0	[illegible]	[illegible]
Tuz	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	16	[illegible]	[illegible]
Yeşil sağ biber	[illegible]	17	[illegible]	[illegible]
Ayçiçek yağı	[illegible]	59	[illegible]	[illegible]
Ekmek	[illegible] adet / yıl			
Kola	[illegible] adet / yıl (48 lt)			
Nakliye	[illegible]			
Tarlalar	[illegible]			
Işıklık	[illegible]			

[illegible]	1.042 ton / yıl	86	[illegible]	[illegible]
Hammadde	[illegible]			
Kutu	[illegible] adet / yıl			
Kapak	[illegible] adet / yıl			
[illegible]	[illegible]	54	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	7	[illegible]	[illegible]
Acı biber aroması	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]
Acı biber kapağı	[illegible]	23	[illegible]	[illegible]
Ketket	12.000.000 adet / yıl			
Kol	250.000 adet / yıl (48 li)			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
Işıklık	[illegible]			

[illegible]	216 ton / yıl	48	[illegible]	[illegible]
Hammadde	[illegible]			
Kutu	2.400.000 adet / yıl			
Kapak	2.400.000 adet / yıl			
Sıvı yağ (Ayçiçek bazlı)	[illegible] ton / yıl	46	[illegible]	[illegible]
Beyaz biber aroması	1,5 ton / yıl	1	[illegible]	[illegible]
Domates salçası	21,6 ton / yıl	53	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1,8 ton / yıl	1	[illegible]	[illegible]

ASLI GİBİDİR

Gazoz şişesi	1,8 ton / yıl	1	[illegible]	[illegible]
Hardal aromalı toz şeker	1,8 ton / yıl	1	[illegible]	[illegible]
Kocher renk,aroma ve şeker	3,6 ton / yıl	0	[illegible]	[illegible]
Sarımsak aromalı toz	3,6 ton / yıl	0	[illegible]	[illegible]
Soğan aroması	1,8 ton / yıl	1	[illegible]	[illegible]
Şeker	6,4 ton / yıl	3	[illegible]	[illegible]
Tuz	6,5 ton / yıl	3	[illegible]	[illegible]
Cam şişesi	16,1 ton / yıl	7	[illegible]	[illegible]
Etiket	[illegible] adet / yıl			
Kol	[illegible] adet / yıl (48 li)			
Nakliye	6,89 ton / yıl			
Elektrik	1.500 [illegible] / yıl			
Işıklık	90.000 [illegible] / yıl			

[illegible]	480 ton / yıl	40	[illegible]	
Hammadde	1.143 ton / yıl			
Kutu	12.000.000 adet / yıl			
Kapak	12.000.000 adet / yıl			
Sağlam kuru fasulye	680 ton / yıl	56,65	[illegible]	
Sağlam kuru nohut	232 ton / yıl	19,02	[illegible]	
[illegible]	163 ton / yıl	13,6	[illegible]	
[illegible]	132 ton / yıl	11,02	[illegible]	
[illegible] yağı	280 ton / yıl	23	[illegible]	
[illegible]	273 ton / yıl	22,78	[illegible]	
[illegible]	5 ton / yıl	0,42	[illegible]	
[illegible]	22 ton / yıl	1,8	[illegible]	
Etiket	12.000.000 adet / yıl		[illegible]	
Kol	[illegible] adet / yıl (48 li)		[illegible]	
[illegible]	[illegible] ton / yıl		[illegible]	
[illegible]	[illegible] ton / yıl		[illegible]	
[illegible]	900.000 [illegible] / yıl			

[illegible]	540 ton / yıl	40	[illegible]	
Hammadde	280 ton / yıl			
Kutu	2.000.000 adet / yıl			
Kapak	2.000.000 adet / yıl			
Buğday	186 ton / yıl	15,5	[illegible]	
Arıza sağlayı	134 ton / yıl	11,2	[illegible]	
[illegible]	217 ton / yıl	18,08	[illegible]	
[illegible]	124 ton / yıl	10,33	[illegible]	
[illegible]	83 ton / yıl	6,89	[illegible]	
[illegible]	62 ton / yıl	5,17	[illegible]	

ASLI GİBİDİR

Yıldız	124	10	gr/adet
Bezelye	5	4,17	gr/adet
[illegible]	7	[illegible]	gr/adet
[illegible]	[illegible]	[illegible]	gr/adet
Buğday unu (Kepekli) 12%	[illegible]	[illegible]	gr/adet
Etlik ekmek	[illegible]	[illegible]	gr/adet
Et	[illegible]	29,17	gr/adet
Rafine zeytinyağı	40	25	gr/adet
Mayalı tuzlu	5	0,59	gr/adet
Biberon suyu	4	0,57	gr/adet
Fiiket	12.000.000		
Kalı	959.000		
Nakliye	1.120		
Toplam	6.050		
İşçilik	361.050		

TABLO : III **Ek/3-d**

KAPASİTE HESABI

A - SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

Makine Ekipman ve İş Gücü Dağılımı

8- Sardalya/Hamsi Konserve

Sardalya	10.520.000			
Et	1.365.000	13	gr/adet	41%
Sos yağı (Ayçiçek-Zeytin)	315.000	30	gr/adet	19%
Ara: Sardalya	10.900.000			
Et	7.85.000	70	gr/adet	78%
Sos yağı (Ayçiçek-Zeytin)	12.965	120	gr/adet	12%
Sarımsak [illegible]	0.022	[illegible]	gr/adet	0%
[illegible]	0.007	[illegible]	gr/adet	0%
[illegible]	7	[illegible]	gr/adet	0%
Uskumru	11.000.000			
Et	7.75.000	70	gr/adet	70%
Sos yağı (Ayçiçek-Zeytin)	22.050	30	gr/adet	30%
Hamsi	10.520.000			
Et	1.365.000	13	gr/adet	41%
Sos yağı (Ayçiçek-Zeytin)	315.000	30	gr/adet	12%

ASLI GİBİDİR

Et	1.365		
Harmaddesi	2.184		
Üretim dönemi	12	ay	
Üretim [illegible]	% [illegible]		
Kutu	10.500.000	adet	
Kapak	10.500.000	adet	
Sos yağı (Ayçiçek-Zeytin)	315		
Tuz	30		
Etiket	10.500.000	adet	
[illegible]	437.500		
Nakliye	[illegible]		
Yıkama	5.250		
İşçilik	22.050		

9- Batma Konserve

Et	1.000	
Harmaddesi	6.667	
Üretim dönemi	***	
Üretim randımanı	% 15	
Kutu	230.000	
Kapak	230.000	
Yağ	20	
Tuz	7	
Etiket	230.000	
Kolı	8.333	
Nakliye		
Toplam		
İşçilik	[illegible]	

*** bu gıda [illegible] yıldan [illegible]

TABLO - III **Ek/3-e**

KAPASİTE HESABI

B - SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

Makine Ekipman ve İş Gücü Dağılımı

SU ÜRÜNLERİ FABRİKASI

1- Venüs Midyesi

1.3) Venüs Midyesi (Sterilize)

Et	1.500	
Harmaddesi	15.050	
Üretim dönemi	7,6	ay
Üretim randımanı	% 10	
Tuz	800	
Kılıç	30	
Naylon torba	16	

ASLI GİBİDİR

Ürün	[illegible]	[illegible]
Adet	[illegible]	[illegible]
İşçilik	[illegible]	[illegible]

1.11 Ve ve Sütlüce (Konserve)

Et	250	ton / yıl
Hammadde	7.501	ton / yıl
Üretim dönemi	9	ay
Üretim randımanı	% 10	
Kavanoz	10.303.000	adet / yıl
Kapak	18.030.000	adet / yıl
Tuz	250	ton / yıl
Kline	15	ton / yıl
Etiket	18.080.000	adet / yıl
Kutu	1.500.000	adet / yıl
İşçilik	222.950	saat / yıl

2 - Raphana

Et	540	ton / yıl et
Hammadde	3.175	ton / yıl
Üretim dönemi	4	ay
Üretim randımanı	% 18	
Kline	[illegible]	ton / yıl
Naylon torba	66.300	adet / yıl
Kutu - Etiket	34.300	adet / yıl
İşçilik	67.500	saat / yıl

3 - Kafab Kaliteli (Donmuş)

Et	590	ton / yıl et
Hammadde	843	ton / yıl
Üretim dönemi	5	ay
Üretim randımanı	% 70	
Mayalama	[illegible]	ton / yıl
Karbonatlama	400	ton / yıl
Naylon torba	60.000	adet / yıl
Karton kutu	295.000	adet / yıl
Kutu - Etiket	60.000	adet / yıl
İşçilik	84.375	saat / yıl

TABLO : III **Ek/3-f**

KAPASİTE HESABI

A - SU ÜRÜNLERİ VE FON KONSERVE.

Mahsul ve kapasitenin ve İş Gücü Dağılımı.

4 - Al Kordes (Donmuş)

Et	[illegible]	ton / yıl

ASLI GİBİDİR

Hammadde	837	ton / yıl
Üretim dönemi	5	ay
Üretim randımanı	% 10	
Naylon torba	8.500	adet / yıl
Kolî	8.500	adet / yıl
İşçilik	56.030	saat / yıl

5- Kabur (Donmuş)

Et	300	ton / yıl et
Hammadde	337	ton / yıl
Üretim dönemi	6	ay
Üretim randımanı	% 90	
Naylon torba	20.000	adet / yıl
Kolî - etiket	10.300	adet / yıl
İşçilik	7.000	saat / yıl

6- Al Lipsi (Donmuş)

Et	350	ton / yıl et
Hammadde	400	ton / yıl
Üretim dönemi	6	ay
Üretim randımanı	% 87,5	
Naylon torba	[illegible]	adet / yıl
Kolî - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

7- Kalamar (Donmuş)

Et	50	ton / yıl et
Hammadde	100	ton / yıl
Üretim dönemi	6	ay
Üretim randımanı	% 50	
Naylon torba	27.000	adet / yıl
Kolî - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

8- Midye (Donmuş)

Et	60	ton / yıl et
Hammadde	100	ton / yıl
Üretim dönemi	[illegible]	ay
Üretim randımanı	[illegible]	
Naylon torba	5.100	adet / yıl
Kolî - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	7.500	saat / yıl

9- Mezgit (Donmuş)

Et	50	ton / yıl et
Hammadde	100	ton / yıl
Üretim dönemi	[illegible]	ay
Üretim randımanı	[illegible]	

ASLI GİBİDİR

Naylon Torba	[illegible]	adet / yıl
Kutu - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

TABLO : III **EK/3-R**

KAPASİTE HESABI

A - SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

Makine Ekipman ve İş Gücü Dağılımı

10- Vatoz (Dondurulmuş)

Et	100	ton / yıl et
Hammadde	[illegible]	ton / yıl
Üretim dönemi	9	ay
Üretim tandıman	[illegible]	
Naylon torba	[illegible]	adet / yıl
Kutu - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	11.000	saat / yıl

11- Köpek Balığı (Dondurulmuş)

Et	500	ton / yıl et
Hammadde	[illegible]	ton / yıl
Üretim dönemi	[illegible]	ay
Üretim tandıman	[illegible]	
Naylon torba	[illegible]	adet / yıl
Kutu - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

12- Alabalık (Dondurulmuş)

Et	3.000	ton / yıl et
Hammadde	[illegible]	ton / yıl
Üretim dönemi	12	ay
Üretim tandıman	[illegible]	
Naylon torba	[illegible]	adet / yıl
Kutu - Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

ATIK ÜRÜNLER

1- Balık Unu

Hammadde	11.000	ton / yıl
Üretim dönemi	12	ay
Üretim tandıman	[illegible]	
Çuval	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	22.520	saat / yıl

2- Balık Yağı

Hammadde	1.500	ton / yıl
Üretim dönemi	[illegible]	

ASLI GİBİDİR

4 Sayfa [illegible]

Fire ve tandıman	[illegible]	
Varil	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

3- Dondurulmuş Levrek:

Hammadde	7.500	ton / yıl
Üretim dönemi	12	ay
Üretim tandıman	[illegible]	
Naylon torba	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

4- Kuzu Köpek Balığı:

Hammadde	6.000	ton / yıl
Üretim dönemi	12	ay
Kutu	[illegible]	adet / yıl
Naylon	[illegible]	adet / yıl
Kolu	[illegible]	adet / yıl
Etiket	[illegible]	adet / yıl
İşçilik	[illegible]	saat / yıl

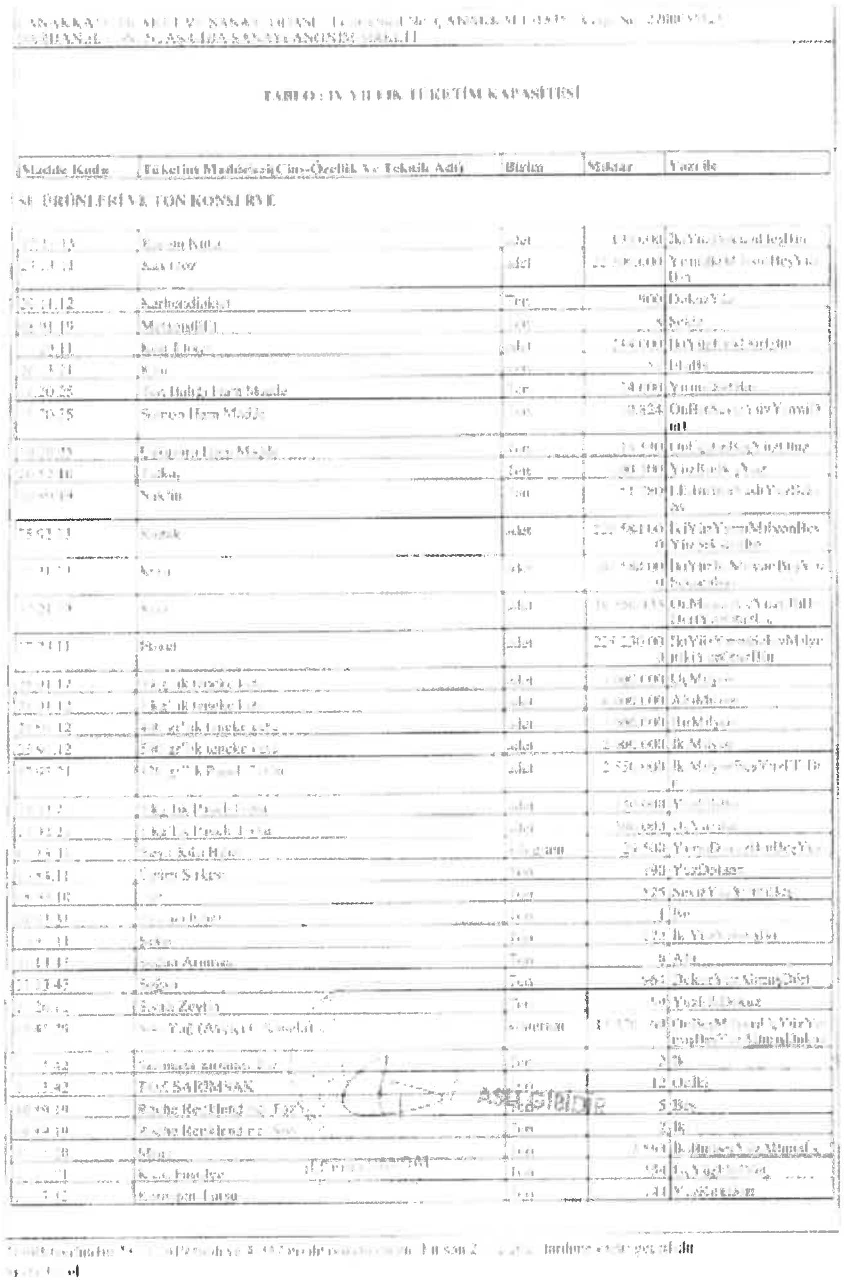
5- Kuzu Köpek Balığı:

Hammadde	11.500	ton / yıl
Üretim dönemi	12	ay

Not: Müşteri stesyon sayılarına göre [illegible] ve oranlar [illegible] 15.1 % 10 [illegible] gösterilmektedir.

ASLI GİBİDİR

[illegible]



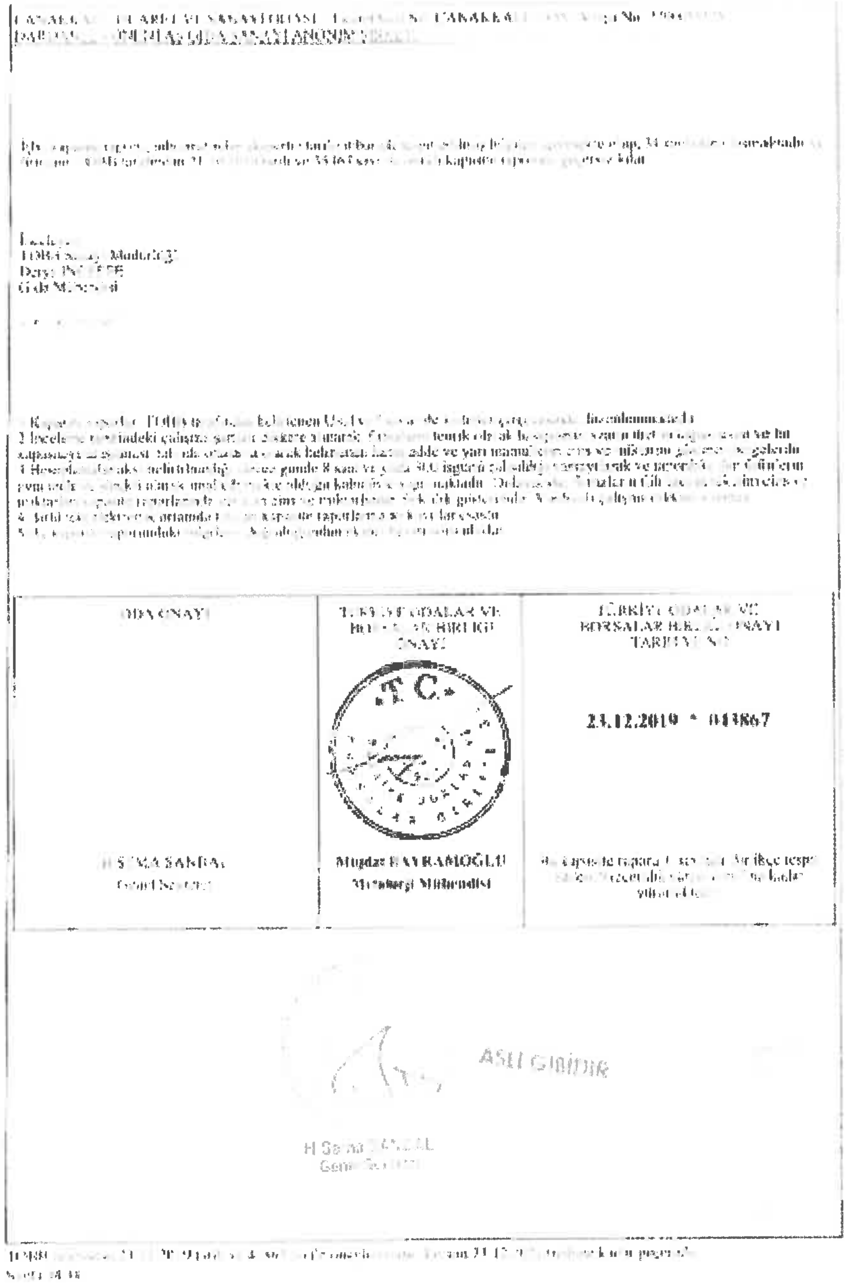
TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu | Tüketim Maddesinin (Cins-Özellik Ve Teknik Adı) | Birim | Miktar | Yazı ile

SU ÜRÜNLERİ VE TON KONSERVE

ATIK ÜRÜNLER

ASLI GİBİDİR



ÇANAKKALE TİCARET VE SANAYİ ODASI [illegible] ÇANAKKALE [illegible] No: [illegible]
[illegible] GIDA SANAYİ [illegible]

İşbu kapasite raporu [illegible]
[illegible] kapasite raporu [illegible]

İnceleyen
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Derya [illegible]
Gıda Mühendisi

1 Kapasite [illegible] incelenmemiştir.
2 İnceleme [illegible] çalışma [illegible]
[illegible]
3 Hesaplamalarda [illegible] günde 8 saat [illegible]
[illegible]
[illegible]
4 [illegible]
5 [illegible]

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
		23.12.2019 • 043867
H SEMA SANDAL Genel Sekreter	Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	Bu kapasite raporu [illegible] tespit [illegible] yıllar [illegible]

ASLI GİBİDİR

H Sema [illegible]
Genel Sekreter

TOBB [illegible] 23.12.2019 [illegible]
[illegible]

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / KEPEZ – ÜRETİM TESİSİ ARSALARI

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	23285240
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KEPEZ Köyü
Mevkii:	KURUÇEŞME
Cilt/Sayfa No:	24/2346
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	303/2
AT Yüzölçüm(m2):	13632.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	SOĞUK DEPO PAKETLEME ENTEGRE TESİSLERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

	Belirtmesi)			
İrtifak	H: BU PARSEL LEHİNE 2397 PARSEL ALEYHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
91969	1- KEPEZ KÖYÜ 212,3030,3031 VE 3032 NOLU PARSELLWERİ İLE MÜŞTEREK TEFRRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİLE İÇERİSİNDEDİR. 19/02/1992 TARİH YEVMİYE=701	1- KEPEZ KÖYÜ 212,3030,3031 VE 3032 NOLU PARSELLWERİ İLE MÜŞTEREK TEFRRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİLE İÇERİSİNDEDİR. 19/02/1992 TARİH YEVMİYE=701	1	0 ETL	Çanakkale - 19-02-1992 00:00 - 701
91970	2- KEPEZ KÖYÜ 2123,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLERE MÜŞTEREK 9 SAHİFEDA İBARET TEFERUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR 05/05/1997 YEV 1661	2- KEPEZ KÖYÜ 2123,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLERE MÜŞTEREK 9 SAHİFEDA İBARET TEFERUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR 05/05/1997 YEV 1661	1	0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
91971	3 KEPEZ KÖYÜ 2123,3030,3031,3032,4291,4292,2043	3 KEPEZ KÖYÜ	1	0 ETL	Çanakkale -

	VE 3617 PARSELLELE MÜŞTEREK 19 ADET SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/03/2002 YEV 981	2123,3030,3031,3032,4291,4292,2043 VE 3617 PARSELLELE MÜŞTEREK 19 ADET SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/03/2002 YEV 981			14-03-2001 00:00 - 981

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konuiduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **V48D5g8KtId** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
92679	1-2123,2328,3030,3031 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERİSİNDEDİR.	1-2123,2328,3030, 3031 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERİSİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 19-02-1993 00:00 - 701
92680	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,2043 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR.	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,42 92,3030,3031,2043 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
92681	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,2042 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,42 92,3030,3031,2042 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 14-03-2002 00:00 - 981

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **1VMGKNat7JF** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
91980	2328,3030,3031,3032 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.19/02/1993 YEV:701	2328,3030,3031,3032 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.19/02/1993 YEV:701	1	0 ETL	Çanakkale - 19-02-1993 00:00 - 701
91981	KEPEZ KÖYÜ 2328,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK 9.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.05/05/1997 YEV:1661	KEPEZ KÖYÜ 2328,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK 9.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.05/05/1997 YEV:1661	1	0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
91982	KEPEZ KÖYÜ 2328,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLER MÜŞTEREK 19.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/03/2002 YEV:581	KEPEZ KÖYÜ 2328,4291,4292,3030,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLER MÜŞTEREK 19.SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14	1	0 ETL	Çanakkale - 14-03-2005 00:00 - 581

		/03/2002 YEV:581			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

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

4 / 4

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE

İlçe: MERKEZ

Mahalle/Köy: KEPEZ

Mevki: ÇINARPARE

Ada: 303

Parsel: 5

Yüz Ölçümü: 16.783,29 m2

Cilt/Sayfa No: 32 - 3084

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli
23522933	Satış	19.284.114,56
Konum Bilgisi:	**Tescil Tarihi/Yevmiye No:**	**Siciline Uygundur**
	12/05/2020 - 7488	Veriliş Tarihi : 12/05/2020 Gökhan TAŞ Yetkili Müdür Yardımcısı

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 -	-

	Tanımı)		7598	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	-
Irtifak	M: BU PARSEL ALEYHİNE 2328 PARSEL LEHİNE 1083 M2 LİK KISIMDAN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ İÇİN İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı)		Çanakkale - 20-02-1984 00:00 - 565	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
92673	2123,2328,3031,3032 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.	2123,2328,3031,3032 NOLU PARSELLER İLE MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERSİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 19-02-1993 00:00 - 701
92674	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3031,3032,2043 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSPİTESİNDEDİR.	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3031,3032,2043 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSPİTESİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661

92675	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAK MÜŞBİTESİNDEDİR.	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3031,3032,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAK MÜŞBİTESİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 14-03-2002 00:00 - 281

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
523527337	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16783.29	16783.29	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) I3Puqmih7_A6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
91992	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032 VE 2043 PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR. 05/05/1997 YEV:1661	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032 VE 2043 PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR. 05/05/1997 YEV:1661		0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
91993	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032,2043 PARSELLERLE MÜŞTEREK 19. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/09/2002	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032 ,2043 PARSELLERLE MÜŞTEREK 19. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14 /09/2002		0 ETL	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

523527336	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1875.90	1875.90	Satış 12-05-2020 7488	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **bb32ws0FSi5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

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

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
92676	2323,2328,3030,3032 NOLU PARSELLERDEKİ MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERİSİNDEDİR. 19/02/1993 YEV:701	2323,2328,3030,3032 NOLU PARSELLERDEKİ MÜŞTEREK TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇERİSİNDEDİR. 19/02/1993 YEV:701		0.00000 ETL	Çanakkale - 19-02-1993 00:00 - 701
92677	KEPEZ KÖYÜ 2328,3030,3032,2123,4291,4292,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR.	KEPEZ KÖYÜ 2328,3030,3032,2123,4291,4292,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9. SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTE İÇİNDEDİR.		0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
92678	KEPEZ KÖYÜ 2328,3030,3032,2123,4291,4292,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19 ADET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR. 14/03/2002 YEV:981	KEPEZ KÖYÜ 2328,3030,3032,2123,4291,4292,2043,3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 19		0 ETL	Çanakkale - 14-03-2002 00:00 - 981

		ADET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR. 14/03/2002 YEV:981			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konuluduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **gurFgJOZX9D** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl: ÇANAKKALE

İlçe: MERKEZ

Mahalle/Köy: KEPEZ

Mevki: YELTEPE

Ada: 303 | Parsel: 8

Yüz Ölçümü: 12.947,24 m2 | Cilt/Sayfa No: 21 - 2038

Niteliği: KARGIR AHIR VE TARLA

MALİK BİLGİLERİ

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

	GEÇMİŞTİR.09/09/1992 YEV: 3587(SATIŞ BEDELİ 50.000.000 TL) (Şablon: Diğer)		3587	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
92682	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.05/05/1997 YEV: 1661	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3031,3032 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MÜŞTEREK 9 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.05/05/1997 YEV: 1661		0 ETL	Çanakkale - 05-05-1997 00:00 - 1661
92683	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3034 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MNÜŞTEREK 19 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/03/2002 YEV: 981	KEPEZ KÖYÜ 2328,2123,4291,4292,3030,3034 VE 3617 NOLU PARSELLERLE MNÜŞTEREK 19 SAHİFEDEN İBARET TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKI MÜSBİTEDEDİR.14/03/2002 YEV: 981		0 ETL	Çanakkale - 14-03-2002 00:00 - 981

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	350000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - KEPEZ Köyü - (Aktif) - 303 Ada - 8 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çanakkale - 18-06-2020 11:11 - 9262	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) x2hlStaUN-u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YAPI RUHSATI

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

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

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı / Ünvanı: Onentaş Gıda Sanayi A.Ş.
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Çanakkale
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: KA 24472
19. Adresi: İzmir Yolu 4. Km. Kepez Çanakkale

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı Soyadı / Ünvanı: Gök İnşaat ve Ticaret A.Ş.
21. Kurum Sicil Numarası:
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Galata / İSTANBUL
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 3989820013
24. Adresi: İnönü Cad. Opera Palas No. 73/3 Taksim / İSTANBUL

25. Yapılan İş Bağımsız Kullanma Nitelikleri	26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Ticaret Sicil Kayıt Sayısı	29. Ticaret Sicil Kayıt Sayısı	30. Tarlanmalı Bayrak	31. Yapının Yüksekliği	32. İnşaatın Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Dumansız Gıda	1	1.549	I.Sınıf		1	8.70			
Dayanıklı Gıda İşletmesi	1	1.935			1	6.70			
Konserve İşletmesi	1	3.537	II.Sınıf		1	6.70			
Sosyal Bölüm	1	1.069			1	3.50			
Toplam	4	8.150							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)
36. Arf Olduğu Yıl
37. Yapının Arsa Dışındaki
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İskeletin Cinsi: Betonarme
40. İskeletin Dolgu Maddesi: Gaz-Beton
41. Yığma Yapının Cinsi:

RUHSATA EKİ PROJELER

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

FENNİ MESULUN(TUS)

49. Adı Soyadı: Hasan Kuyk
50. Adresi: Onentaş Gıda Sanayi. Gök İnşaat Şantiyesi Kepez
51. Taahhüdü: 28.11.1991 / 18847
54. İmzası

45. Dolgu Toplamı
46. Kazı Toplamı
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
52. Kurum Sicil No: 5310
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküldüğü Yer: Eski stabilize ocağı.
53. Oda Sicil No.: Mimarlar Odası 11351

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				İmar Plan gereği ayrı ruhsat verilmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark mevcut karşılanamadığından ... TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı					
Ceza					
Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nıcı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

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

Ofis Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir 1991 2.000 Adet, TS. 8737 — 1. Yap Sahibine 2. Belediyeye

YAPI RUHSATI

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

1. Ruhsat Veren Kurum: Kepez Belediye Başkanlığı	2. Ruhsat Tarihi: 27.03.1996	3. Ruhsat Numarası: 011	
4. Ruhsatın Veriliş Maksadı: İlave İnşaat	5. Mahallesi: Merkez	6. Parsel No: 15-16-17	7. Ada No: — / 8. Parsel No: 3030
9. İmar Durumu Tarihi: 06.03.1996	10. İmar Durumu Numarası: 217	11. Isınma Türü: Sobalı	12. Yakıt Türü: Kömür
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çanakkale Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 13.01.1993	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 32/3084	

YAPI SAHİBİNİN

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

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

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

25. Yapılan İş Bağımsız Kullanma Niteliği	26. Daire Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Ticaret Sicil Kayıt Sayısı	29. Ticaret Sicil Kayıt Sayısı	30. Tarlanmalı Bayrak	31. Yapının Yüksekliği	32. İnşaatın Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Dondurulmuş Gıda	1	474	—	1	—	5.50	[illegible]	II	[illegible]
Toplam	1	474							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): [illegible]
36. Arf Olduğu Yıl: 1994
37. Yapının Arsa Dışındaki
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
39. İskeletin Cinsi: Betonarme
40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla
41. Yığma Yapının Cinsi

RUHSATA EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: Sedat Ural
43. Statik Proje: Ali Rıza Çelikkan
44. Tesisat Projeleri: Muzaffer Çakır

FENNİ MESULUN(TUS)

49. Adı Soyadı: Ali Rıza Çelikkan
50. Adresi: Osmangazi Cad. No: 53/11 Çanakkale
51. Taahhüdü: 26.03.1996 - 0250
54. İmzası

45. Dolgu Toplamı
46. Kazı Toplamı
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
52. Kurum Sicil No: 619
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküldüğü Yer
53. Oda Sicil No: 15350

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı				[illegible]	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark mevcut karşılanamadığından ... TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı					
Ceza					
Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nıcı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

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

Ofis Ticaret Matbaacılık Şti. - İzmir

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / SARICAELİ – ARAZİ

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	107215480
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	SARICAELİ Köyü
Mevkii:	Köyciva rı
Cilt/Sayfa No:	8/740
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	144/121
AT Yüzölçüm(m2):	13916.69
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	-
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7958134) ÇANAKKALE ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Çanakkale - 29-11-2016 15:52 - 20834	-
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 -	-
	AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		3255	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
497995727	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13916.69	13916.69	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 06-09-2019 14516	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	SATILAMAZ ŞERHİ:30/07/2002 YEV:2878 ORMAN İŞLT.ŞEF. 22/07/2002 GÜN 634SY.	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 30-07-2002 00:00 - 2878	
Serh	İcrai Haciz : ÇANAKKALE 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/06/2013 tarih 2013/1602 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2717866.52 TL bedel ile Alacaklı :	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ		Çanakkale - 05-07-2013 13:48 - 11875	

	t.emlak bankası a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	İcrai Haciz : ÇANAKKALE 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/06/2013 tarih 2013/2600ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 05-07-2013 14:41 - 11888	
Serh	İcrai Haciz : ÇANAKKALE 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/12/2016 tarih 2014/5838 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9376639.50 TL bedel ile Alacaklı : Tasfiye halinde T.Emlak Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 15-12-2016 10:21 - 21959	
Serh	İcrai Haciz : ÇANAKKALE 1. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/12/2016 tarih 2014/5837 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7168755 TL bedel ile Alacaklı : TASFİYE HALİNDE T. EMLAK BANKASI A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Çanakkale - 16-12-2016 13:37 - 22091	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	2/3	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	3200000.00 TL	AKDİ	1/2	FBK	Çanakkale - 15-08-1997 00:00 - 3112

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	3200000.00 TL	Çanakkale - 15-08-1997 00:00 - 3112	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	3/2	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	3/1	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	3/3	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	3/4	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	2/1	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	2/2	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935	Evet	8000000.00 TL	AKDİ	1/1	FBK	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Çanakkale - 03-09-1998 00:00 - 3740	-

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:1282) TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş.(TÜRKBANK) VKN:8760054256,(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935,(SN:34364) PAMUKBANK T.A.Ş. VKN:6536786798, (SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277, (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590, (SN:1282) TÜRK TİCARET BANKASI A.Ş.(TÜRKBANK) VKN:8760054256, (SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935, (SN:34364) PAMUKBANK T.A.Ş. VKN:6536786798,(SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277,(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590, (SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935, (SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277, (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	52391086.19 TL	AKDİ	7/0	FBK	Çanakkale - 10-08-2000 00:00 - 3849

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	52391086.19 TL	Çanakkale - 10-08-2000 00:00 - 3849	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935,(SN:1156029) TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU VKN:6170037123,(SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277,(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892, (SN:2565852) WORLD VAKIF OFSHRE BANKİNG LTD VKN:8140124284, (SN:285226) TÜRKİYE İHRACAT KREDİ BANKASI A.Ş. TÜRK EXİMBANK VKN:8790022987,(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590, (SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935, (SN:1156029) TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU VKN:6170037123, (SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277, (SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,(SN:2565852) WORLD VAKIF OFSHRE BANKİNG LTD VKN:8140124284,(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590, (SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935, (SN:1156029) TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU VKN:6170037123, (SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277, (SN:2565852) WORLD VAKIF OFSHRE BANKİNG LTD VKN:8140124284, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:2381) TÜRKİYE KALKINMA BANKASI A.Ş. VKN:8790029935,(SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277,(SN:2565852) WORLD VAKIF OFSHRE BANKİNG LTD VKN:8140124284,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590, (SN:2630891) TÜRKİYE EMLAK BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	130.16 TL	AKDİ	8/0	FBK	Çanakkale - 02-03-2005 00:00 - 1030

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çanakkale - SARICAELİ Köyü - (Aktif) - 144 Ada - 121 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	130.16 TL	Çanakkale - 02-03-2005 00:00 - 1030	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) uJjOWvzcf3B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / ÇANAKKALE OSB – SANAYİ ARSASI

Kaydı Oluşturan: DORUK ÇELEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028621027996	C012021020109533114900 00	2799

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	78042744
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/MERKEZ
Kurum Adı:	Çanakkale
Mahalle/Köy Adı:	KARACAÖREN Köyü
Mevkii:	NULL
Cilt/Sayfa No:	26/2483
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	247/1
AT Yüzölçüm(m2):	29747.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Çanakkale - 08-05-2018 10:07 - 7598	-
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8073611)	Çanakkale -	-

		ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI VKN:2290069547	31-12-2013 13:50 - 22847	
Beyan	06/02/2007 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARINA İSTİNADEN YABANCI GERÇEK KİŞİLERE VE TÜZEL KİŞİLERE SATILAMAZ.SINIRLI VE AYNI HAK TESİS EDİLEMEZ. TARİH: 16/04/2007 YEV:3255(Şablon: Yabancıların Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimlerinin Kısıtlanması Belirtmesi)		Çanakkale - 16-04-2007 00:00 - 3255	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
215045142	(SN:8073611) ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI V	-	1/1	29747.00	29747.00	Tevhit İşlemi (TSM) 18-06-2012 8274	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	AHMET CABOZ LEHİNE KİRA ŞERHİ SENELİĞİ 1.000.000 TL SINDAN 8 SENE MÜDDETLE 13/09/1995 YEV:3823	ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM	(SN:49552789) AHMET CABOZ : KN:	Çanakkale - 13-09-1995 00:00 - 3823	

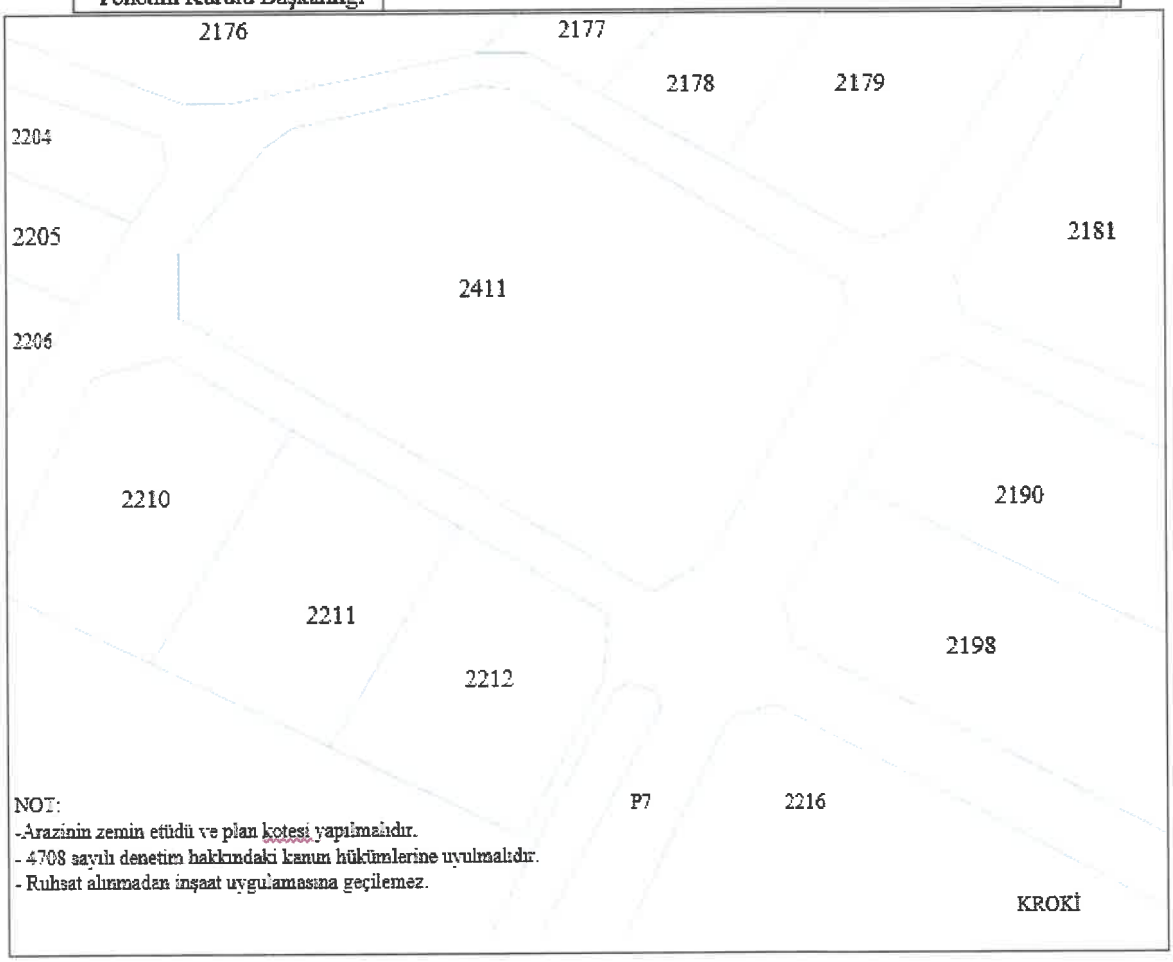
		KURULU BAŞKANLIĞI VKN			

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **8LgeGdbBM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İMAR DURUM BELGESİ

ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Yönetim Kurulu Başkanlığı	DARDANEL ÖNENTAŞ A.Ş.



NOT:
-Arazinin zemin etüdü ve plan kotesi yapılmalıdır.
- 4708 sayılı denetim hakkındaki kanun hükümlerine uyulmalıdır.
- Ruhsat alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

		Bina Yüksekliği	6,5M	İnşaat Düzeni	
İli	ÇANAKKALE	Kat Adeti	2	İnşaat Şekli	
İlçesi	MERKEZ	Bina Derinliği	-	Bina Alanı	
Köyü/Mahalle	KARACAÖREN	Ön Bahçe Mesafesi	20	Kot Alınan Nokta	
Pafta	H16C10D2D	Yan Bahçe Mesafesi	12	İfraz Şartı	
Parsel	2411	Arka Bahçe Mesafesi	20		
Ölçek	KROKİ	EMSAL %70			
Onay Tarihi ve No'su	20.11.2013				

Harita Durumu; Kadastro Paftasına, Çarpına, İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.	ONAY

12- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

[illegible]

Çanakkale [illegible]

13- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ, SAYI, GÜLER İLİK,

[illegible]

[illegible] **DARDANEL ÖNEN TAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** [illegible]

SATICI	SATICI
[illegible]	[illegible]
DARDANEL ÖNEN TAŞ GIDA SANAYİ A.Ş.	[illegible]

TANIK	TANIK
[illegible]	[illegible]

[illegible]

ÇANAKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

Sayı : [illegible]
Konu : Parsel İlk
İlgi : [illegible] 2020 tarihli yazınız

[illegible]/12/2020

[illegible]

Erol HAVENDİR
Yönetim Kurulu Üyesi

Fahrettin ERSOY
Yönetim Kurulu Başkanı

RAPOR EKLERİ

ÇANAKKALE / EZİNE GIDA İHTİSAS OSB – SANAYİ ARSALARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-2-2021-19:55

webtapu

Kaydı Oluşturan: DORUK ÇELEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
029321013811	C012021020107503643700 00	1381

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	119/1
Taşınmaz Kimlik No:	100959019	AT Yüzölçüm(m2):	13453.18
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/EZİNE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ezine	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALIKLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇAYALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1028	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
438985823	(SN:8098564) EZİNE GIDA İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	13453.18	13453.18	İfraz İşlemi (TSM) 27-07-2018 4002	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Rj8ZLoY-MO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

EZİNE GIDA İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

SAYI : 2020 / 127 24/12/2020
KONU: Arsa tahsisi hk.

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SAN. A.Ş.

İLGİ : 24/12/2020 tarih ve 99 sayılı Yönetim Kurulu Kararı

Yönetim Kurulumuzun ilgi kararı ile Organize Sanayi Bölgemizde, firmanız adına tahsis edilen 13.453,18 m² büyüklüğündeki 119 ada 1 nolu parsel, 14.994,99 m² büyüklüğündeki 119 ada 2 nolu parsel, 14.984,61 m² büyüklüğündeki 119 ada 3 parsel, 15.004,94 m² büyüklüğündeki 119 ada 6 parsel, 14.985,30 m² büyüklüğündeki 119 ada 7 parsel, 8.982,56 m² büyüklüğündeki 119 ada 8 parsel, 15.001,87 m² büyüklüğündeki 119 ada 10 parsel ve 15.004,12 m² büyüklüğündeki 119 ada 11 parsele ait Arsa Tahsis Belgesi tanzim edilerek, ekte sunulmuştur.

İlgi Yönetim Kurulu Kararımız gereği; firmanızdan tahsil edilmesi gereken 1.124.115,70 TL. tutarındaki altyapı katılım payı bedelinin Türkiye Halk Bankası Ezine Şubesi nezdinde bulunan TR18 0001 2009 6420 0004 0000 54 IBAN nolu hesabımıza yatırılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Güray YÜKSEL
OSB Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

Dr. Hacı Arslan UZAN
OSB Yönetim Kurulu
Başkanı

EK 4-B

KISMEN BEDELSİZ PARSEL TAHSİS SÖZLEŞMESİ

1- TARAFLAR:
Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi ile katılımcı; Dardanel Önentaş Gıda San.A.Ş. arasında aşağıdaki koşullarda, 24/12/2020 tarihinde bu Kısmen Bedelsiz Parsel Tahsis Sözleşmesi düzenlenmiştir.
Bu sözleşme maddelerinin uygulanmasında: Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (OSB); parsel tahsis edilen Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş. "Katılımcı" 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3'üncü maddesi; "KANUN", Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Tamamen Veya Kısmen Bedelsiz Tahsisine Dair Yönetmelik "YÖNETMELİK" olarak ifade edilmiştir.

2- KONUSU:
Bu sözleşmenin konusu; Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki organize sanayi bölgelerinde 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3'üncü maddesinin öngördüğü istihdam sayısını sağlayacak yatırımlar için 3. maddede belirtilen parselin tahsisidir.

3- PARSEL YERİ VE YÜZÖLÇÜMÜ:
Ezine Gıda İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içindeki 13.453,18 metrekare yüzölçümlü 119 ada 1 numaralı parsel, 14.994,99 metrekare yüzölçümlü 119 ada 2 numaralı parsel, 14.984,61 metrekare yüzölçümlü 119 ada 3 numaralı parsel, 15.004,94 metrekare yüzölçümlü 119 ada 6 parsel, 14.985,30 metrekare yüzölçümlü 119 ada 7 numaralı parsel, 8.982,56 metrekare yüzölçümlü 119 ada 8 numaralı parsel, 15.001,87 metrekare yüzölçümlü 119 ada 10 parsel ve 15.004,12 metrekare yüzölçümlü 119 ada 11 parsel bu sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.
Parselin yerini, taraflar; Bölge haritası ve/veya imar planı üzerinde imzalayarak belirtmişlerdir. Bölge haritası ve/veya imar planı bu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

4- BEDEL:
Bu parselin metrekaresinin geçici bedeli 137,55 TL/m²'dir. Tahsisi yapılan parseller toplam 112.411,57 m² olup, toplam tahsis bedelinden (15.462.211,45 TL.) Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen %40 oranındaki kısmen bedelsiz tutar (6.184.884,58 TL.) düşüldükten sonra kalan 9.277.326,87 TL parsel tahsis bedelidir. Bölgenin kamulaştırma bedelleri, altyapı, elektrik şebekesi, sosyal tesisler, arıtma tesisi ve benzeri diğer ortak tesis inşaatları gibi bütün yatırım bedelleri, kredi faizi, komisyon ve gider vergileri ile tüm masraflar tahmini olarak hesaplandığından, OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen parsel bedeli ile geçici bedel arasında oluşan fark parsel satış bedeline ilave edilecektir. Katılımcı, bölgenin atıksu arıtma tesisinin ilk yatırım ve işletme bedeline yönetmelik esaslarına göre katılacaktır.
OSB tarafından hesaplanacak bu bedelleri, katılımcı itiraz etmeden kabul edecektir.
Geçmiş yıllarda protokol gereği katılımcıdan tahsil olunan meblağlar avans niteliğinde olup, bu meblağlar parsel satışında alınacak olan peşin miktarın içine dahil edilecektir.
Katılımcının tahsis bedelinden kalan borcu ve tahsis bedelinden tahsil edilen meblağlar yıllar itibariyle yeniden belirlenir.

5- ÖDEME ŞEKLİ:
5.1. Taksitli Ödeme Programı:
Yeri, yüzölçümü ve kullanma maksadı yukarıda belirtilen parselin, Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen oran düşüldükten sonra kalan tahsis bedelinin %40 peşin, kalanı, 24 aylık taksitler halinde,2 yılda ödenecektir.

Taraflar aşağıdaki ödeme planını aynen kabul etmişlerdir.

Katılımcı, 3.710.930,75 TL'yi bu sözleşmenin yapıldığı tarihte peşinat olarak, geri kalan 5.566.396,12 TL'yi ise, ilk 12 aylık taksidini 2021 ocak ayındaki tefe tüfe oranlarına göre hesaplanacak olup ocak ayı itibariyle ödemeye başlanacaktır. Kalan 12 aylık taksidini ise 2022 ocak ayındaki tefe tüfe oranlarına göre hesaplanarak, ocak ayı itibariyle ödemeye başlanması ve 31.12.2022 tarihine kadar tahsis bedelini ödeyecektir.

Bu sözleşme peşinatın, bankadaki "Arsa Satışları Hesabı"na yatırılmasıyla geçerlilik kazanır.

5.2.Kesin satış ve tapu verme:

a) Alıcının tahsis bedelini defaten ödemesi veya tahsis bedelinden kalan borca için teminat mektubunu,

b) Satıcının kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağını belirten noter tasdikli taahhütnamesini,

Satıcıya vermesini mütcakip; tesisin üretime geçmesi halinde geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisin üretime geçmemesi halinde ise tahsis edilen arsa üzerindeki fabrika inşaatının tamamlanmasını takiben geri alım hakkı şerhi konularak, alıcıya İpoteksiz tapusu verilir.

Alıcıya geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına "taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur" şerhi konulur. Bu durumda eski alıcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

5.3.Taksitlerin zamanında ödenmemesi:

Taksitler vadesinde ödenmediği takdirde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme faizi uygulanır.

Katılımcının vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde OSB, taksit ödeme süresini, gecikme cezası uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabilir. Yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, Yönetmelikte belirtilen mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen parsel geri alınır.

Katılımcı, parselin geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemez.

Katılımcıdan parselin geri alınması halinde, katılımcının o ana kadar yaptığı parsel tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir.

6-İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİRME:

Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

a) Alıcının, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri satıcıya tasdik ettirerek yapı ruhsatını alınması,

b) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "ÇED Olumlu Kararı" veya "ÇED Gerekli Değildir Kararı"nı almaması,

c) Altyapı inşaatının durumuna göre satıcının duyuru tarihinden itibaren;

1) Yapı ruhsatını alarak 1 yıl içinde inşaata başlamaması,

2) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmemesi halinde, alıcıya yapılan tahsis, satıcı tarafından iptal edilir.

Mücbir sebeplerin varlığı halinde; satıcı, bu süreleri uzatabilir.

7- TAPU KAYDINA KONULACAK ŞERH VE ŞERHİN KALDIRILMASI:

Bu sözleşmeye konu parselde, üretime geçilmeden tapu talep edilmesi halinde; yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması şartıyla, tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında aşağıdaki şerh konulur:

"12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun ek 3 üncü maddesine göre, işbu taşınmazı devralan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve bu Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılan Yönetmelik ile Yatırım Taahhütnamesinde belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, ipotek edilemez, teminat verilemez, İflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez."

Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik, Yatırım Taahhütnamesi ve bu Sözleşmedeki şartlara uygun olarak yatırımın işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınmasını mütcakip Yönetmeliğin 8 inci maddesinde belirtilen istihdam ile üç ay üretim yapmasından sonra katılımcılar tahsisi yapan OSB'den tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını isteyebilir.

Ancak, Katılımcının yatırımının yüzde seksenini tamamlamasına karşın üretime geçmemesi halinde katılımcının talebi üzerine, OSB tarafından, OSB tarafından en fazla bir yıla kadar ek süre verilir.

OSB'ce yapılan inceleme ve denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde, OSB'nin talebi üzerine tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.

8- DEVREDİLEN TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE GERİ ALINMASI:

8.1. Alıcının satın aldığı parsellerin tapu kayıtlarına geri alım hakkı şerhi konur.

Alıcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

Bu arsalar alıcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki alıcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışına ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Arsa tahsisi veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın alıcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin murvazaalı olup olmadığının tetkikiyle sonucuna göre gerekli tedbirleri almakta Bakanlık yetkilidir.

Satıcı tarafından teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya alıcının borcundan dolayı satışına karar verilen gayrimenkullerin icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, OSB'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yaptırabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan alıcı niteliklerine de yer verilir.

Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece OSB'nin kuruluş protokolü nde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemelerce tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun, tahsis veya satış tarihindeki bedeliyle geri alınarak bir başka alıcıya tahsis ve satışı yapılır.

Alıcı tapusunu aldıktan ve tesisini ikmal ettikten sonra devir ya da satış söz konusu olması halinde; satıcının yeni alıcı ile yapacağı sözleşmede, ilk alıcı ile yaptığı sözleşmede bulunan hükümleri çıkarma veya yeni hükümler koyma hakkı vardır.

8.2. OSB tarafından katılımcının Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik ve Yatırım Taahhütnamesi ve bu sözleşmedeki şartlara uymadığının veya Yönetmelikte belirtilen mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımını tamamlamadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizın OSB'ye intikal eder, bundan dolayı katılımcı veya üçüncü kişiler herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesi halinde yatırımın bedeli, yeni katılımcı tarafından önceki katılımcıya ödenir. Bu ödeme, OSB'ce sağlanır.

9- HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER:

9.1. Alıcı, bu sözleşme ile yönetmeliğin bütün hükümlerine aynen uymayı kabul ve taahhüt eder.

9.2. Alıcı, bu sözleşmenin yapıldığı tarihte mevcut veya sonra yürürlüğe girecek yasa, kararname, tüzük, yönetmelik vb. hususlar ile satıcının alacağı kararları aynen uymayı kabul eder.

9.3. Satıcının alt yapı yatırımları tamamlanmadan alıcı tarafından yapılan tesislerin ortadan kaldırılması veya projeye uygun hale getirmek üzere tadilinin gerekmesi halinde; alıcı satıcının bu yolda vereceği karara uymakla yükümlüdür. Bu durumda her ne ad altında olursa olsun satıcıdan hak, alacak ve tazminat talebinde bulunamaz.

9.4. Alıcı projesini tasdik ettirmeden ve bölgenin iznini almadan inşaata başlayamaz. Bu hususta Kanun ve Yönetmeliğin bütün hükümleri alıcı tarafından yerine getirilecektir.

9.5 Alıcı, tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatını satıcı tarafından verilen ruhsata uygun olarak yapmak zorundadır. Tahsis edilen arsa üzerindeki inşaatın OSB mevzuatına ya da verilen ruhsata aykırılığının tespiti halinde, satıcı tarafından verilecek sürede aykırılıkları gidermekle yükümlüdür. Aksi takdirde, kullanılmayan kısmın ifraz edilerek geri alınabileceğini kabul eder.

9.6. Alıcı, satıcının sözleşmenin uygulanması için sözleşme ve ekleri çerçevesinde istiyeceği hususlara aynen uyacaktır.

9.7. Alıcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile, satıcı, arsa tahsisi bedelini iade etmek suretiyle tahsisi iptale yetkilidir.

Belirlenen süreferde tesisini tamamlayıp üretime geçilmemesi halinde; eğer inşaat temel seviyesinin üstüne çıkmışsa, verilen sürenin bitim tarihinden itibaren 3 ay içerisinde inşa edilmiş kısmın eski ve yeni alıcılar tarafından rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni alıcıya arsanın tahsisi yapılır. Süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili Mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden satışı, satıcı tarafından yapılır.

9.8. Satıcı organize sanayi bölgesinde inşa edilen tesisleri kurup, işletmelerini sağlayabilecek ekonomik ve teknik bir örtünün oluşmundan başlamak üzere, üretilen mal ve hizmetlerin, saptayacağı tarifelerle alıcının ve bölgedeki diğer alıcıların birleşik yararlarına sunacağını kabul eder ve yüklenir.

9.9. Satıcı, alıcı ile ileride elektrik, içme ve kullanma suyu ile atıksu arıtma v.b. altyapı hizmetleri kullanımı için satış sözleşmesi yapacaktır. Bu sözleşmeler, alıcının kurulu güçüne, tüketimine veya kirlilik miktarına göre tanzim edilecek olup, alıcı bu sözleşmelere itiraz etmeksizin aynen uymak zorundadır.

9.10. Alıcı; bu sözleşmeye konu taşınmazın kesin satışı esnasında, ödemiş olduğu bedel üzerinden ve satıcı tarafından istenilen sürede geçerli olacak resmi senede bağlı "Geri Alım Hakkı Sözleşmesi" yapmayı kabul ve taahhüt eder.

9.11. Arsa tahsisi veya satışı yapılan alıcı; projesine uygun tesisini tamamlayıp, tapusunu aldıktan sonra, Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere, Yönetmelik deki şartlara uygun olarak, kiraya verebilir.

9.12. Alıcı, Satıcı tarafından, arıtma tesisi işletme masrafları hariç, parsel büyüklüğüne göre belirlenen yönetim aidatları ve hizmetlerin karşılıklarını ödemekle yükümlüdür.
Belirtilen hizmetlerden yararlanılmadığı gerekçesi ile yönetim aidatları ve hizmetleri karşılıklarının ödenmesinden kaçınılamaz.

Satıcının yönetim aidatı ile ilgili kararlar ilam hükmünde olup, ilamların icrasına ilişkin yolla takip edilirler.

10- HİZMETLERDEN YARARLANMA HAKKININ KALDIRILMASI:

Katılımcı, bölgedeki işletmesinde; prensiplere, özellikle bu sözleşme ve eklerinde uymayı taahhüt ettiği esaslara ve yüklenimlere aykırı düşen hareketlere OSB tarafından süre tayini suretiyle yapılacak yazılı bildirilere rağmen devamda ısrar ettiği takdirde; OSB, katılımcının tesis ve işletmelerinin bölge genel tesislerinden üretilen veya iletilen su, elektrik, doğalgaz ve yol, kanalizasyon v.b. genel hizmetlerden yararlanmasından kısmen veya tamamen yoksun bırakacak önlemleri alır ve uygular.

11- MEVZUATA UYMA ZORUNLULUĞU:

Taraflarca bu sözleşme hükümleri, hiçbir surette Kanun ve buna bağlı olarak çıkarılan Yönetmelikler hükümlerine ve bunların değişikliklerine aykırı bir biçimde yorumlanamaz.

12- YÖNETİM AİDATLARI VE DİĞERMASRAFLAR:

Katılımcı OSB tarafından belirlenen yönetim aidatlarını hizmetlerden yararlanmadığı gerekçesi ile ödemekten kaçınamaz.

Devir ve tapuya ilişkin her türlü vergi, resim, harç ve katılma payı ile diğer masraflar katılımcı tarafından karşılanır.

13- TEBLİGAT VE ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Katılımcı bu sözleşmede belirttiği adresini, OSB'ye yazılı bildirimde bulunarak değiştirmediği sürece, OSB'nin bu adrese yapacağı tebligatları kendisine ulaşmış kabul eder.

Uygulamada çıkacak anlaşmazlıkların çözümü bölge yönetim kurulu kararıyla sağlanacaktır. Bu surette çözümün mümkün olmaması halinde anlaşmazlıkların çözümünde Ezine Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

14- SÖZLEŞMENİN DÜZENLENMESİ VE GEÇERLİLİK:

13 maddeden oluşan bu sözleşme, tarafların anlaşması sonucu iki tanık huzurunda tanzim ve imza olunmuştur.

Katılımcının gerçek kişi olması halinde; kimlik belgesi ve imza sirküleri, tüzel kişi olması halinde ise yetki belgesi ve imza sirküleri, sözleşmeye eklenecektir

EK: İmar Planı

KATILIMCI:
Dardanel Öncü Gıda San. A.Ş.
Niyazi ÖNEN

OSB:
(Temsil ve ilzama yetkili imzalar)
Yönetim Kurulu Başkanı
Dr. Hacı Arslan UZAN

Yönetim Kurulu Başkan V.
Güray YÜKSEL

TANIK
Muhasebe Memuru
İbrahim KAYA

TANIK
OSB Bölge Müdürü
Alper ALTINOK

24/12/2020 tarih ve 99 numaralı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

RAPOR EKLERİ

EDİRNE / ENEZ – ÜRETİM TESİSİ

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	53857096
İl/İlçe:	EDİRNE/ENEZ
Kurum Adı:	Enez
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.
Mevkii:	OVA
Cilt/Sayfa No:	9/806
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	114/26
AT Yüzölçüm(m2):	43630.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Enez - 27-08-2019 09:48 - 2419	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
153341	4 ADET LİSTEDE TOPLAM 235 KALEMDEN İBARET	4 ADET LİSTEDE TOPLAM 235	235	11082000000.00000	Enez - 21-03-2002 00:00 - 209
		KALEMDEN İBARET		ETL	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
541868613	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	43630.00	43630.00	Satış 09-10-2020 3347	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	2000000.00 TL		3/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	5000000.00 TL		4/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	1000000.00 TL		5/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	4000000.00 TL		6/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	4000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	3000000.00 TL		7/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	15000000.00 TL		8/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	52391086.19 TL		10/0		Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	52391086.19 TL	Enez - 09-10-2020 15:36 - 3339	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	573611.00 TL		1/0		Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	573611.00 TL	Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	880000.00 TL		2/0		Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	880000.00 TL	Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749	-

BosRehin

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	52391086.19 TL		9/0		Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Enez - YENİMAHALLE Mah. - (Aktif) - 114 Ada - 26 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	52391086.19 TL	Enez - 06-11-2020 17:50 - 3749	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **5cE4DTHdI9T** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Zeytinburnu İli
İçmeli Belediyesi

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 3
Sahife No. 29
Dosya No.

KOD

Bölüm : I — Yapının yeri (Dairesi)

Semti	Yeni Mah.
Mahallesi	
Sokağı	
Varsa bina numarası	
Posta numarası	
Ada numarası	
Parsel numarası	
İmar durumu numarası	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve İmar durumunun

A. Yapı sahibi :
Gerçek kişi ise, Adı, soyadı ve adresi
Resmî daire veya kuruluş ise ismi
Yapı kooperatifi ise unvanı
Diğer şirket veya kurum ise unvanı
Yapı müteahhitleri tarafından yapılacak ise
Adı, soyadı adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın | Adı ve soyadı / Unvanı / Adresi

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

		KOD
İnşaat Ruhsatnamesi	1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐ 2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi verilir) ☒ 3— Tadilât için verilmiştir. ☐ 4— Tamirat için verilmiştir. ☐ 5— Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐	

NOT : İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI'da yer verilir.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Bir Daire sayısı		8. Resmî İdare		
2. Apartman daire sayısı		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı		10. Lokanta gazi.		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı		11. Fabrika		
5. İşhanı içindeki büro sayısı		12. Atölye		
6. Depo, ardiye (Not: Sayı kısmı 6 ve 7 maddelerde yalnız ticaret yapılana ait olan gösterilecek ancak yapılacak fabrika, atölye, imalâthane gibi 24 saya ayrılan yerler ve kamyonlar bir veya birkaçına maddelerde gösterilecektir.)		13. İmalâthane		
7.		14. Hastane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire İşleri		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkân lar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, kuruşları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan taş malzemesi cinsi (a) :

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐	b) Yığma ☐
İskelet cinsi : 1. Çelik ☐ 2. Betonarme ☒ 3. Ahşap ☐ 4. Diğer ☐	Yığmanın cinsi : 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Kerpiç ☐ 5. Diğer ☐
İskeletin dolgu malzeme cinsi 1. Sıhhî çelik beton ☐ 2. Beton blok ☐ 3. Briket ☐ 4. Tuğla ☒ 5. Ahşap ☐ 6. Taş ☐ 7. Kerpiç ☐ 8. Diğer ☐	NOT : İskelet ve yığma yordarda inşaat malzemesi karışık ise malzeme miktar itibariyle fazla olan malzeme cinsini belirtmelidir ☐ içine (x) koyunuz.

(a) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

a) Yapının kat sayısı(x)	Toplam kat sayısı	
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b) Yapının yüksekliği (Metre) (x)		
c) Yapının maliyeti	1) Yapının bulunduğu ve mahalli rayiçe göre bir M2 için tahrikî maliyet T. L. ... 2) Yapının belediyece tahmin olunan toplam maliyet kıymeti (Para kısmı hariç) T. L. ...	

(x) Kat sayısı ve yüksekliği (...) içine yazınız.
(xx) Kuruşlar dikkate alınmayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye gelir ve makbuz açıklama

Gelirin maliyeti	Lira	Kr.
Harç	26	10
Ceza		
Toplam	26	10

Yukarıda yeri (Adresi) belirtilen ve İmar şartları yazılı ... yapı ruhsatı ve denetleme harcı 6183 sayılı bredi bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 sayılı İmar Kanununun 21 maddesine göre ... tarih ve 13 055 ... sayılı makbuzu tahsil edilmiş ve Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre ... yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası | Ruhsatnameyi düzenleyen memurun İmzası | Müşahebelerin İmzası | Belediye ... İmzası

(Bu nüshayı dip kısmında kalınız)

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

① BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Yapı Ruhsat Veren Makam: BİNİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMİ İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	2. Ruhsat Tarihi: 10.11.2000	3. Ruhsat Numarası: 2000/	
4. Ruhsat Verilen Mahallesi: Yeni Yeşa	5. Mahallesi: Yenimahalle Çve Merkezi	6. Pafta No: 501-2b,2a.	7. Ada No: 114 / 8. Parsel No: 26
9. İmar Durumu Tarihi: 25.11.1998	10. İmar Durumu Numarası: 1998/41	11. Nevmia Türü: Kalorifer	12. Yakıt Türü: Sıvı yakıt
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Ömer Tepe Sicil Müdürlüğü.	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 06.12.1996	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 1798-9-806	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Dardanel Ömer Konserve San. ve Tic. A.Ş.	20. Adı Soyadı / Ünvanı:
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Kocaİlyekiy/İSTANBUL	21. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 7610008905
18. Vergi Dairesi Sicil Numarası:	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi:
19. Adresi: Çve Yevkii Kemal civarı Yeni mah. BİNİK/BİNİK	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası:
	24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Cinsinin Kullanma Miktarı	26. Daire Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol Seviyesinin Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesinin Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Katsayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² inşa Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Anbar Binası(Depo)	1	4050	—	1	1	6.50	90.000.000	1	A
Toplam	1	4050							

35. Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)

39. Yapının Cinsi	40. İskeleden Doluğu Malzeme	41. Yığma Yapının Cinsi
Prefabrik	Tuğla	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MESULUN (TUSİ)
42. Mimari Proje: GÖK YAPI İnş.Tic. A.Ş.	49. Adı Soyadı: Kimar Muzaffer SEVİNÇ
43. Statik Proje: GÖK YAPI Tic. İnş. A.Ş.	50. Adresi: Desireioğlu cad. No:27/6 ÇANAKKALE
44. Tesisat Projeleri: GÖK YAPI İnş. Tic. A.Ş.	51. Tasdikli: T.U.S. 00015844 / 54. İmzası:
45. Doluğu Toplamı: 4050 / 46. Kazı Toplamı: 2835 / 47. Hariç Çıkacak Kazı Toplamı:	52. Kurum Sicil No: 7
48. Hariç Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: Doluğu olanı	53. Oda Sicil No: 14768

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Dosyalık Hacmi
Yol - Kanal Harcı Bina - İnşaat Harcı Cezalı	27.10.2000	11368	3.313.125.000		Dosyalık Kamu arşivinin girişi ve Sayısı Karar geçerliliğinin sona ermesinden dolayı imhası Karar tarihinden itibaren ... Yıl Dosyanın kesin olarak arşivlenmesi ( )
		Toplam			

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre ilgilinin tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası konmak üzere YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Dosyalayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası
Halil OTNARCI İnş. Teknik.	Fazıl JAVİAN İnş. Teknik.	Canan GÜLCAN İnş. Teknik.

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Zeyne İli
Zeyne İlçesi
Belediyesi

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. 3
Sahife No. 29
Dosya No.

NOD

Bölüm : I — Yapının yeri (Dairesi)

İlçesi	Yeni Mah.
Mahallesi	
Sokağı	
Varsa binâ numarası	
Pafta numarası	
Ada numarası	
Parsel numarası	
İmar durumu numarası	

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve İnşaat sorumlusu — KOD

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı, soyadı ve adresi
Resmî daire veya kuruluş ise İsmi
Yapı kooperatifi ise unvanı
Diğer şirket veya kurum
İş unvanı
Yapı müteahhidi tarafından yapılacak ise,
Adı, soyadı adresi :

B. Yapı sorumluluğuna alınan — Adı ve soyadı — Unvanı — Adresi

Bölüm III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı : — KOD

İnşaat Ruhsatnamesi

1— Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece İlâve kısma ait bilgi verilir) ☒
3— Tadilât için verilmiştir. ☐
4— Tamirat için verilmiştir. ☐
5— Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

NOT : Bilgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Ev Daire sayısı		8. Resmî İdare		
2. Apartman Daire sayısı		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı		10. Lokanta gazi.		
4. Parsel içindeki dükkân sayısı		11. Fabrika		
5. İşhanı İçindeki İşyeri sayısı		12. Atölye		
6. Depo ardiye		13. İmalâthane		
(Bu harfler 6 ve 7 maddelerde yalnız İlâvesi yapılana ait olan gösterilecek ancak yapılana ait Fabrika, atölye, İmalâthane gibi ait olan mülkün genel ve temelleri, bir veya birkaçtan maddelerde gösterilecektir.)		14. Hastane		
		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız, kesirleri gösterme-yiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan taşıyıcı malzemesi cinsi ile : — KOD

Taşıyıcı sistem

a) İskelet ☐
İskelet cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu malzeme cinsi
1. Baca çelik İskelet ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT : İskelet ve yığma yapılarda İnşaat malzemesinin korçuk kul anlamak ve miktar itibariyle fazla olanlarını ayrıca kısmında ☐ içine (x) koyunuz.

(a) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti — KOD

a) Yapının kat sayısı(a)
Toplam kat sayısı
Yeri seviyesinin üstündeki kat sayısı
Yeri seviyesinin altındaki kat sayısı

b) yapının yüksekliği (Metre)

c) Yapının maliyeti
1) Yapının bulunduğu ve mahalli rayiçlere göre T. L.
2) Yapının belediyece tahmin olunan toplam maliyet kıymeti (Resm-i kısmen) T. L.

(a) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(xx) Koruma dikkatle okuyunuz.

BÖLÜM : VII — Belediye gelirleri ve gerekli açıklama

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç	26	10
Ceza		
Toplam	26	10

Yukarıda yeri (Adresi) hudutları ve İnşaat şartları yazılı ... İçin ... ve denetleme harcı 5237 sayılı belediye ... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 maddesine göre ... 13.055 ... sayılı mahallesinde ... yapılmasına izin verilmiştir.
Gelirleri kanununun 53 maddesine göre ... tarih ve ... yapı sorumluluğunu almış imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası — Ruhsatnameyi düzenleyen memurun İmzası — Muhasebelerin İmzası — Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

(Bu nüsha dosyasında kalacak)

RAPOR EKLERİ

İSTANBUL / TARABYA – YALI

İSTANBUL

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli	SARIYER
İlçesi	TARABYA
Mahallesi	
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	TARABYA KEFELİKÖY

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
2.281.000,00 76		1030	9		328,00 m2	

BAHÇELİ AHŞAP EV

GAYRİMENKULÜN

Niteliği

Planmadır

Sınırı

Zemin Sistem No: 23708457 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

Edinme Sebebi

Tamamı NİYAZİ ÖNEN GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.

Sahibi

DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitdisi	
		13732	1			30/09/2020		
Cilt No.								Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Ramazan KAYAN
Sicile Uygundur
Tapu Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyetin payı ayrı satılır ise şartlar için tapu kütüğünü incelemek edinilecek.
** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecek.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No. 129

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1030/9
Taşınmaz Kimlik No:	23708457	AT Yüzölçüm(m2):	328.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/SARIYER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıyer	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TARABYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	TARABYA KEFELİKÖY CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/35	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ AHŞAP EV

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2. GRUP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ 08/07/1985 YEV:4345(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Sarıyer - 08-07-1985 00:00 - 4345	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
539836819	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	328.00	328.00	Satış 30-09-2020 13732	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	59000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Sarıyer - 28-07-2017 12:25 - 7196

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	59000000.00 TL	Sarıyer - 28-07-2017 12:25 - 7196	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	13000000.00 EUR	% 18	2/0	F.B.K.	Sarıyer - 15-08-2018 09:14 - 8554

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sarıyer - TARABYA Mah. - (Aktif) - 1030 Ada - 9 Parsel	1/1	(SN:5685174) DARDANEL ÖNENTAŞ GIDA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 EUR	Sarıyer - 15-08-2018 09:14 - 8554	-

T.C.
İSTANBUL
BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ
Boğaziçi İmar Müdürlüğü

YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlave, Tadilât inşaatı İçin Geçerlidir)

RUHSATNAME

Cilt No. 85/4
Sahife No. 15

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) ... 1 bağımsız konut + 1 müştemilat kat + çatıda kat ... 6 Kat, 1 Bodrum Katlı Betonarme Konut binası inşaatı için verilmiş olup, inşaat sırasında, EKLERİYLE beraber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) : Dosya no: 87/880

Semti, Mahallesi : SARIYER TARABYA

Sokağı, binanın kapı No'su : Tarabya-Kefeli köy cad.

Kadastro : Parsa ... 76 Ada : ... 1030 Pafta : ... 9

BÖLÜM : II — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.
3 - Tadilât için ☐ 4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Sahça duvarı için verilmiştir.

KOT

BÖLÜM : III

A. Yapı sahibi Adı, Soyadı : Gim A.Ş. Ruhsat
Gerçek kişi ise, Adresi : Cad. Sokak/Mahalle
Resmî daire ve ya kuruluş ise isim : 188 75/5 Gümüşsuyu
Yapı inşaatında ise, unvanı : 187
Şirket veya Kurulu, ise unvanı :
Yapı Müteahhidi ise Adı, Soyadı :
Adresi :

B. Yapı sahibinin Adı ve Soyadı : Mustafa Pehlivanoğlu
Unvanı ve Ticârî No. : 8121
İnşaat Bel. Ticârî : 4860 Kontrol Odası :
olunan Adresi : Lâleli Ordu cad. No: 28/4

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet ☐ Dolgu maddesi cinsi : b) Yığma ☐

İskelet'in cinsi :
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐

Dolgu maddesi cinsi :
1. Sac, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket Tuğla ☒
4. Taş, Kerpiç ☐
5. Ahşap ☐

Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐

KOT

BÖLÜM : V

Proje Adı	YÜRÜTÜK Tarih	YÜRÜTÜK No.su	Belge Adı	YÜRÜTÜK Tarih	YÜRÜTÜK No.su
Mimari Statik	22.7.1985	85/886	Taşıma	9.6.1983	2422
Sıhhî tesisat	8.7.1985	"	Çap	11	"
Elektrik	8.7.1985	"	Rüşvet ücreti	30.5.1983	261
Kalorifer			Kot rüsvet	165.985	1866
Asansör			Tetkikat	165.985	1866

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı : 8
a) Kot seviyesinin üstündeki kat sayısı : 5
b) Kot seviyesinin altındaki kat sayısı : 1
KOT 1680

b. Yapının yüksekliği (Metre) : 19,20 mt
Yapının toplam alanı (M²) : 638 m²

c. Yapının maliyeti
1) Yapının desbiçine ve mahallî rayice göre bir (M²) sinin tahrîbî maliyet fiatı? ..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M²)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M²)	KOT
1. Ev Apartmanı Daire sayısı (.....)	638,00 m²	7. İmalâthane (.....)		
2. Dükk. mağazalar sayısı (.....)		8 Sinema, tiyatro		
3. İşhanı Pasaj (İçindeki İşyeri sayısı (.....)		9 Otel, motel		
4. Depo, arşiv		10 Lokanta, Gazino		
5. Garaj, hangar (.....)		11 Hastahane		
Fabrika Atölye (.....)		12 Okul, Çamlı		
		13 Resmî daire İzmi (.....)		
		TOPLAM	638,00 m²	

BÖLÜM : VIII — Belediye gelîri ve gerekli açıklama :

Gelirin maliyeti	Lira	Kr.	
Harç :			2863 sayılı yasanın 22 ci maddesi
Ceza :			Kot ... ve harçtan muafiyet
Toplam :			8/7/1986 tarih 4345 no.lu tapu ile ... kat serbi kaydınca

İNŞAAT YÜRÜTÜK

1) Esas : İsgaliye harcı ~~185.000~~ TL
2) İş yeri : 24/4/1986 tarih 99936 sayılı makbuzla taksit edilmiştir
TOPLAM :

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve resmî şartları yazılı ... EKİ EVER KONUT ... için ... GİM A.Ş. ... ya ait (YAPI İZİN BELGESİ), 1608 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre ... — TEMEL RUHSATI ... verilmiş, yapı ruhsat ve denetimine ilişkin, Sayılı Belediyeler Gelirleri Kanununun ... inci maddesine göre 13.1.K../1987 tarih ve ..... sayılı makbuzla, inşaat vergisinin de ...../...../197... tarih ve ..... sayılı makbuzla ödendiği anlaşılmakla, yapı sorumluluğunu alanın ... numaralı.

TAPI Resmî Tetkikat Sorumlusu İMZA — BELGE'yi Tanzim Eden Görevli İMZA — BELEDİYE Tahrir Kalemi İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Müdürü İMZA — BELEDİYE Gelir Müdürü İMZA

Binci Erdem Mimar — Binnur BARIŞKAN — EKREM ÖZKÖCA — Kemal KOÇ

NOT : 1) Yukarıda yazılı belgeyi almadan, yapıya başlamış olanlar hakkında, 1608 sayılı kanuna 6/A maddesi uyarınca, derhal ilgililer BELEDİYE ENCÜMENİNE bildirilecektir.

NOT : 2) Aşağıdaki form iptal edilmedikçe, YAPIYA (Sonta kat tabanı döşeme betonu hariç) DEVAM EDİLEMEZ. Mer'i İmar Kanununun 7 nci maddesi gereğince, Temel inşaatı bitmiş yapı için, zemin kat döşeme betonu ilave inşaat ruhsatı müracaatı, 1) Plaşlar inşaat projesine uygun ise İdareyi haberdar, İşgaliyeye Müdürlüğünün yazısı 22.3.1986 gün ve ... sayılı müracaatı, 2) Mevcut inşaat faaliyetinde tadilât projesi uyarınca bağlandığı Fen İşleri Şefliğinin 30.12.1985 gün ve ...1866... sayılı yazısı ile İMAR İŞLERİ İŞYERİNİNCE tesbit edildiği anlaşılmakla, uygun görülerek, talep edilen ZEMİN KAT DÖŞEME BETONU ÜZERİ İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDİ verilmiştir.

TAPI Resmî Tetkikat Sorumlusu İMZA — BELGE'yi Tanzim Eden Görevli İMZA — BELEDİYE Tahrir Kalemi İMZA — İMAR İŞLERİ Şefi İMZA — TEKNİK Müdürü İMZA — BELEDİYE Gelir Müdürü İMZA

Binnur BARIŞKAN — Binnur BARIŞKAN — EKREM ÖZKÖCA — Kemal KOÇ

17/6/1986

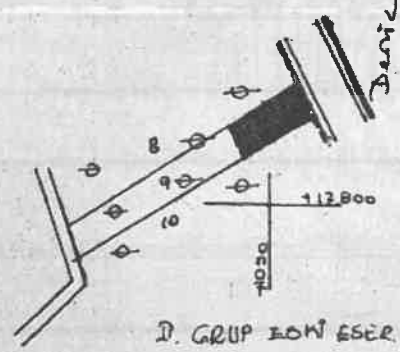
T.C.
İSTANBUL BELEDİYESİ
Boğaziçi İmar Müdürlüğü
Sayı : 11356.
Günü :

İsim : GİM A.Ş. vekili
Adres : Kurtuluş Pehlivan Sok.

İlgi 10 / 10 / 198 Çarih ve 1065 Sayılı ~~Müracaat~~ ~~dilekçesine~~ karşılıktır....

İmar Durumu ve İnşaat şartları mer'i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş Arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız Proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.

Proje ile müracaat esnasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce tasdikli Fosseptik veya Kanal Projesi, tapudan alınacak röperli Kroki, Harita Şefliğinden alınacak İmar istikamet Rölevesi, Blok abatları, ön arka ve komşu Bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile icabeden yerlerden muhtelif En-Boy kesitleri eklenecektir.



D. GRUP ZON ESER

* İmar kanunun 39. maddesine tabidir.
* ~~Boğaziçi İmar Tahsis Harçlarının 02 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.~~
* Mevcut binanın kontur ve yüksekliği büyütülemez.
* Mevcut binanın kat adedinden daha fazla katlı bina yapılamaz.
* 1/50 ölçekli tam röleveri, yeterince iş yeri dış fotoğrafları ile T.K.İ.İ. ve TU.K.İ. Bölge Kurulunun özel karar almasından bir ay müddetle faaliyette bulunulamaz.
* Diğer hususlar için ekli plan notlarına uyulacaktır.
* Koruma katılacak alanda kalmaktadır (Birinci sınıf eski eser olarak) restore edilerek lokanta, kulüp, kamp yeri gibi kullanışlara tahsis edilecektir.

Mer'i İmar Planı						Bina Yüksekliği MEVCUT	İnşaat Nizamı MEVCUT
Adı - Paftası Boğaziçi Ön Gen. Pl. 1/1000						Bina Derinliği	Bina Sahası Emsali %
Tastik tarihi 22.7.1983						Ön Bahçe Mesafesi D.GRUP E.E.	İnşaat Sahası Emsali E.E.
Ölçeği 1/1000						Yan Bahçe Mesafesi	İhraz şartları: Cephe
Gabari İstikamet No.						Arka Bahçe Mesafesi	İhraz şartları: Saha
Bulunduğu Bel. Şubesi Sarıyer						Köşe Alınacak Nokta	Çekme katı: Yapılamaz / Yapılabilir
Mahallesi Tarabya							
Sokağı							
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz. Ölç.			
	75	1050	9				

a — İskân Sahasındadır
b — İhtiyat Sahasındadır
c — İskân Dışı Sahadadır
d — Sanayi Sahasındadır
e — Rekreasyon e
f — Tertam Kamulaşması
g — Ammme Hiz. ayrılan sahada
h — Dört yıllık programdadır
i — 4 yıllık programda değildir.

Harita durumu kadastro paftasına ve çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı Soyadı
Harita Memuru ___/___/ 198.. İmza

İmar durumu imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Adı Soyadı
Raportör ___/___/ 198.. İmza

Adı Soyadı
İmar Durum Bürosu Şefi
İmza

Adı Soyadı
Boğaziçi İmar Müdürü
İmza

AYŞE PALA
Boğaziçi İmar Müdürü
İmza

RAPOR EKLERİ

YETERLİLİKLER

ÇELEN

Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS

Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA

RICS CRE FOR OVER 50 YEARS, THE MOST TRUSTED ADVISORS IN REAL ESTATE

2017 Landauer / White Ödülü sahibi

2003 -	**ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul Yönetim Kurulu Başkanı
1995 - 2003	**ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür
1988 - 1995	**KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul Başkan Yardımcısı – Yatırımlar & Geliştirme Projeleri **İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş.** The Marmara Otelleri, İstanbul İcra Kurulu Üyesi
1984 - 1988	**KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul Genel Müdür Yardımcısı
1981 - 1984	**UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul Proje Mühendisi
1975 - 1979	**ODTÜ Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi**, Ankara Öğrenci Asistan, Asistan
1975 - 1981	**ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd.**, İstanbul Proje Geliştirme Uzmanı

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

The Royal Institution of Chartered Surveyors, Mahkeme Bilirkişiliği, İngiltere (2019-)
The Royal Courts of Justice, Kraliyet Mahkemeleri Bilirkişiliği, İngiltere (2018-)
CRE The Counselors of Real Estate Global – Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) Chicago, ILL, ABD
CRE The Counselors of Real Estate ABD – Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2016-2018)
Appraisal Institute ABD – Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD
DUD Değerleme Uzmanları Derneği – Kurucu Onursal Başkan (2001-2007)
Darüşşafaka Cemiyeti – Yönetim Kurulu Üyesi (2013-2019)
ULI, Urban Land Institute – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)
TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği - Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2008)
İPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000)
YASED – Yabancı Sermaye Derneği – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi
Mimarlar Odası, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

2003 - 2005	**The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Londra, İngiltere **FRICS**, 1174263
1999-2005	**Appraisal Institute**, Chicago, ABD **MAI**, 12302
2003	**SPK Sermaye Piyasası Kurulu, TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği** Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
1999 - 2002	**The Counselors of Real Estate**, Chicago, ABD **CRE**, 2085
1994 - 1995	**Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak, İşletme Enstitüsü**, İstanbul Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, **MBA**
1981 - 1982	**Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı**, İstanbul Proje Yönetimi Programı
1976 - 1981	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisansüstü, **M. Arch.**
1972 – 1976	**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü**, Ankara Lisans, **B. Arch.**

Bağ Sk. No: 2/1 Bebek 34342 İstanbul, TR T: +90 212 358 3888 F: 358 3614 E: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği
KURULUŞ-2003

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1078

Sayın Güniz ÇELEN
(T.C. Kimlik No: 55936020448 - Lisans No: 400104)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003 No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.1078**

Sayın Güniz ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55936020448 - Lisans No: 400104)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 08.05.2014 No : 402698

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Zeynep TALAS

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2236**

Sayın Zeynep POYRAZ

(T.C. Kimlik No: 42061393424 - Lisans No: 402698)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

No : 406080

Tarih : 03.02.2017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kenan EMİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

TDUB

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2714**

Sayın Kenan EMİK

(T.C. Kimlik No: 18937903684 - Lisans No: 406080)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan