



DARDANEL

“KALLIMANIS TESİSLERİ”

YUNANİSTAN

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi / Numarası: 07.02.2025 / 15

Sunulan:

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.

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

Hazırlayan:

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

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

www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

07.02.2025

Sayın Aşkın Kurultak

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.

Haydar Aliyev Cad. No: 142

Tarabya, Sarıyer, İstanbul

Konu: Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi'ndeki "Kallimanis Üretim Tesis" ve Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi'ndeki "Hazır Yemek Üretim Tesis" ile İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotas Belediye Birimi, Vouni Köyü'nde yer alan tesis

Sayın Kurultak,

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

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

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	
	€	TL
Arsalar (250 hesap)	1,408,383	51,748,072
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam (KDV hariç)	11,940,232	438,718,736
Toplam (KDV dahil)	14,805,888	544,011,233

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

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

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

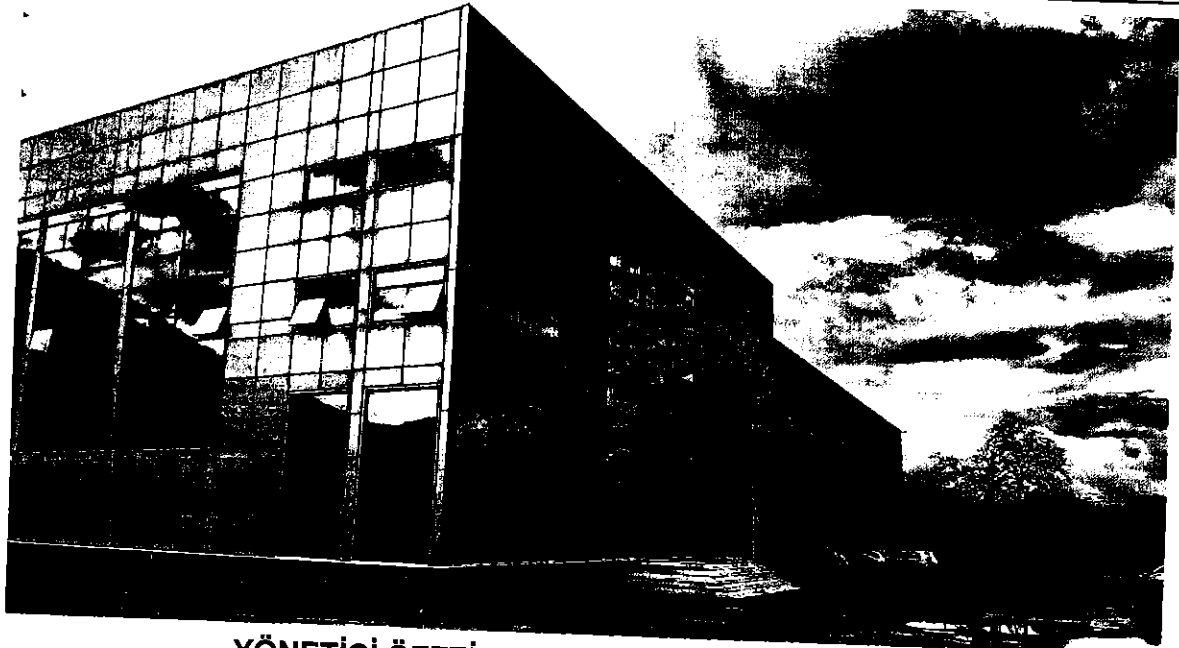
Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS

Yönetim Kurulu Başkanı

- * Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.
- * 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).
- * Yunanistan'da geçerli KDV oranı %24'tür.

Ehram Yokuşu Sokak No: 10/5 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul

Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ – KALLIMANIS ÜRETİM TESİSİ

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.															
Sözleşme Tarihi	26.12.2024															
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15															
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	E.O. Korinthou Patron, Egialia 251 00, Yunanistan (Koordinat: 38.221320, 22.113620)															
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1621288 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş "Kallimanis Üretim Tesisi" ve bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel															
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet															
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.															
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Üretim Tesisi Parseli : 37,238.94 m² Tarımsal Kullanımlı Parsel : 5,330.45 m²															
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	<table><tr><th>İnşa Yılı</th><th>Alan, m²</th></tr><tr><td>Üç Katlı Bina 2005-2010</td><td>5,458.59</td></tr><tr><td>İki Katlı Bina 1980-2007</td><td>7,020.36</td></tr><tr><td>Tek Katlı Bina 2000</td><td>669.65</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>13,148.60</td></tr></table>	İnşa Yılı	Alan, m²	Üç Katlı Bina 2005-2010	5,458.59	İki Katlı Bina 1980-2007	7,020.36	Tek Katlı Bina 2000	669.65	Toplam	13,148.60					
İnşa Yılı	Alan, m²															
Üç Katlı Bina 2005-2010	5,458.59															
İki Katlı Bina 1980-2007	7,020.36															
Tek Katlı Bina 2000	669.65															
Toplam	13,148.60															
Mevcut Kullanım	Deniz Ürünleri Üretim tesisi															
İmar Durumu	Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturma alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.															
Değer Tarihi	31.12.2024															
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	<table><tr><td>250 Hesap – Arsa ve Araziler</td><td>968,301.- €</td><td>35,578,173.- TL</td></tr><tr><td>Üretim Tesisi Parseli</td><td>880,114.- €</td><td>32,337,935.- TL</td></tr><tr><td>Tarımsal Kullanımlı Parsel</td><td>88,187.- €</td><td>3,240,238.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV hariç)</td><td>968,301.- €</td><td>35,578,173.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV dahil)</td><td>1,200,693.- €</td><td>44,116,934.- TL</td></tr></table> * Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayırım yapılmamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir. * Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.	250 Hesap – Arsa ve Araziler	968,301.- €	35,578,173.- TL	Üretim Tesisi Parseli	880,114.- €	32,337,935.- TL	Tarımsal Kullanımlı Parsel	88,187.- €	3,240,238.- TL	Nihai Değer (KDV hariç)	968,301.- €	35,578,173.- TL	Nihai Değer (KDV dahil)	1,200,693.- €	44,116,934.- TL
250 Hesap – Arsa ve Araziler	968,301.- €	35,578,173.- TL														
Üretim Tesisi Parseli	880,114.- €	32,337,935.- TL														
Tarımsal Kullanımlı Parsel	88,187.- €	3,240,238.- TL														
Nihai Değer (KDV hariç)	968,301.- €	35,578,173.- TL														
Nihai Değer (KDV dahil)	1,200,693.- €	44,116,934.- TL														

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

* 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).

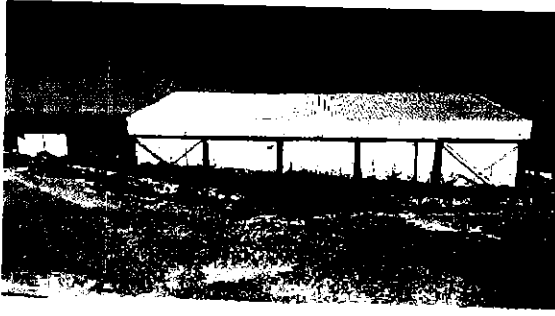


YÖNETİCİ ÖZETİ – HAZIR YEMEK FABRİKASI

İşveren	Dardanel Öntaş Gıda San. A.Ş.											
Sözleşme Tarihi	26.12.2024											
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15											
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Egialia 251 00, Yunanistan (Koordinat: 38.229426, 22.089589)											
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukuki Tanımı	Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1583782 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş natamam durumdaki "Kallimanis Hazır Yemek Üretim Tesisi"											
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet											
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.											
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	10,368.20 m²											
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	1,872.64 m²											
Mevcut Kullanım	Hazır yemek üretim tesisi											
İmar Durumu	Değerlemeye konu parselin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projesi üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturma alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.											
Değer Tarihi	31.12.2024											
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	<table><tr><td>250 Hesap – Arsa ve Araziler</td><td>225,613.- €</td><td>8,289,687.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV hariç)</td><td>225,613.- €</td><td>8,289,687.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV dahil)</td><td>279,760.- €</td><td>10,279,212.- TL</td></tr></table> * Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayırım yapılamamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir. * Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.			250 Hesap – Arsa ve Araziler	225,613.- €	8,289,687.- TL	Nihai Değer (KDV hariç)	225,613.- €	8,289,687.- TL	Nihai Değer (KDV dahil)	279,760.- €	10,279,212.- TL
250 Hesap – Arsa ve Araziler	225,613.- €	8,289,687.- TL										
Nihai Değer (KDV hariç)	225,613.- €	8,289,687.- TL										
Nihai Değer (KDV dahil)	279,760.- €	10,279,212.- TL										

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

* 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).



YÖNETİCİ ÖZETİ – LEFKADA TESİSİ

İşveren	Dardanel Önentaş Gıda San. A.Ş.															
Sözleşme Tarihi	26.12.2024															
Rapor Tarihi / Numarası	07.02.2025 / 15															
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Adresi	Epar. Od. Lefkas - Vasilikis, Lefkada 310 80, Yunanistan (Koordinat: 38.794169, 20.643086)															
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Hukukî Tanımı	İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotes Belediye Birimi, Vouni Köyü sınırları içerisinde yer alan 1581856 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş tesis ve yakın konumlu 1628243 kadastral numaralı boş parsel															
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet															
Gayrimenkul Sahibi	Dardanel Greece S.A.															
Değerlemesi Yapılan Arsa Alanı	Tesis Parseli : 7,292.24 m² Boş Parsel : 5,932.16 m²															
Değerlemesi Yapılan Bina Alanı	634.24 m²															
Mevcut Kullanım	Küçük ölçekli üretim tesisi															
İmar Durumu	Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturma alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.															
Değer Tarihi	31.12.2024															
UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	<table><tr><td>250 Hesap – Arsa ve Araziler</td><td>214,469.- €</td><td>7,880,212.- TL</td></tr><tr><td>Tesis Parseli</td><td>117,212.- €</td><td>4,306,694.- TL</td></tr><tr><td>Boş Parsel</td><td>97,257.- €</td><td>3,573,518.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV hariç)</td><td>214,469.- €</td><td>7,880,212.- TL</td></tr><tr><td>Nihai Değer (KDV dahil)</td><td>265,942.- €</td><td>9,771,463.- TL</td></tr></table> * Çalışmamızda, 252 ve 253 hesaplar için Sabit Varlık Listesi dikkate alınmış olup, tesis bazında ayırım yapılamamıştır. Tüm tesisler için toplam değer mektup sayfasında verilmiştir. * Yunanistan'da KDV oranı %24'tür.	250 Hesap – Arsa ve Araziler	214,469.- €	7,880,212.- TL	Tesis Parseli	117,212.- €	4,306,694.- TL	Boş Parsel	97,257.- €	3,573,518.- TL	Nihai Değer (KDV hariç)	214,469.- €	7,880,212.- TL	Nihai Değer (KDV dahil)	265,942.- €	9,771,463.- TL
250 Hesap – Arsa ve Araziler	214,469.- €	7,880,212.- TL														
Tesis Parseli	117,212.- €	4,306,694.- TL														
Boş Parsel	97,257.- €	3,573,518.- TL														
Nihai Değer (KDV hariç)	214,469.- €	7,880,212.- TL														
Nihai Değer (KDV dahil)	265,942.- €	9,771,463.- TL														

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

* 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ	7
2. RAPOR BİLGİLERİ	8
2.1. SERTİFİKASYON	8
2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	9
2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	10
2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	10
2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	10
2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	10
2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI	11
2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH	11
2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	12
2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	14
3. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	15
3.1. HUKUKİ TANIM	15
3.1.1. KADASTRAL BİLGİLER	15
3.1.2. YASAL İZİNLER	15
3.1.3. İMAR BİLGİLERİ	15
3.2. FİZİKİ TANIM	15
3.2.1. KONUM & ULAŞIM	16
3.2.2. ARSA TANIMI	16
3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI	17
4. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER	20
4.1. KONU GAYRİMENKULLERİN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	28
4.2. PAZAR ANALİZİ	28
4.2.1. ARSA PAZARI	30
5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	30
5.1. PAZAR YAKLAŞIMI (250 HESAP)	32
5.2. SABİT VARLIK LİSTESİ (252 & 253 HESAPLAR)	34
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	35
6.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ	35
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	35
6.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	35
7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36



1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

Şirketin 27.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar ile, Yunanistan'da 1956 yılından beri faaliyet gösteren G. Kallimanis S.A.'ya ait üretim tesislerinin satın alınmasına ve işlemlerin Dardanel Greece S.A. şirketi üzerinden yapılmasına karar verilmiştir.



2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

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



2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

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

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

Bu kapsamda; Şirketimiz tarafından, konu gayrimenkuller ile ilgili en son 05.03.2024 tarih 24 numaralı rapor düzenlenmiştir.



2.3. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

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

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

2.4. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

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

2.5. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, Şirketimiz tarafından 06.02.2025 tarihinde tamamlanmış, 07.02.2025 tarihinde 15 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.6. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları; "Dardanel Greece S.A." 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.



2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

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

- Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Diakopto Belediye Birimi, Eliki (Kalanteri) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1621288 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş "Kallimanis Üretim Tesisi" ve bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel
- Batı Yunanistan İdari Bölgesi, Akhaia Bölgesel Birimi, Aigialeia Belediyesi, Aigio Belediye Birimi, Palaia Kouloura Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1583782 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş natamam durumdaki "Kallimanis Hazır Yemek Üretim Tesisi"
- İyon Adaları İdari Bölgesi, Lefkada Bölgesel Birimi, Lefkada Belediyesi, Sfakiotes Belediye Birimi, Vouni Köyü sınırları içerisinde yer alan 1581856 kadastral numaralı parsel üzerinde geliştirilmiş tesis ve yakın konumlu 1628243 kadastral numaralı boş parsel
- 253 Hesaplarda kayıtlı Tesis, Makine ve Cihazlar

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

2.8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

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

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

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

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

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

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

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 07.02.2025, değer tarihi 31.12.2024'tür. Hesaplamalar Euro bazında yapılmıştır. Hesaplamalarda, 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429 - Bülten No: 2024/247).



2.9. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

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

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

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

Pazar yaklaşımı yöntemleri aşağıdaki gibidir:

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

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

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

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

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



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

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

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

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

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

İNA yönteminin temel adımları:

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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



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

Yeniden üretim maliyetinin aşağıdaki gibi durumlarda kullanılması uygundur:

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

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

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

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

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

- **Fiziksel yıpranma:** Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- **İşlevsel yıpranma:** Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.
- **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.

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

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

2.10. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

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

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

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: Uzmanlar tarafından gerçekleştirilen saha çalışmasında; konu gayrimenkullerin fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır. Gayrimenkullerin tanımında; işveren tarafından temin edilen yasal dokümanlar kullanılmıştır.

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. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

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

3.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1. KADASTRAL BİLGİLER

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 gayrimenkullere ilişkin kadastral bilgiler, işveren tarafından temin edilen yasal evraklar dikkate alınarak aşağıda özetlenmiştir.

Tablo 1: Kadastral Bilgiler

	Kallimanis Üretim Tesisi		Hazır Yemek Fabrikası	Lefkada Tesisi	
İdari Bölge	Batı Yunanistan		Batı Yunanistan	Iyon Adaları	
Bölgesel Birim	Akhaia		Akhaia	Lefkada	
Belediye	Aigialeia		Aigialeia	Lefkada	
Belediye Birimi	Diakopto		Aigio	Sfakiotes	
Mahalle / Köy	Eliki (Kalanteri)		Palaia Kouloura	Vouni	
Kadastral Parsel No	1621288	1621288	1583782	1581856	1628243
Parsel Alanı, m ²	37,238.94	5,330.45	10,368.20	7,292.24	5,932.16

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkullerin mülkiyet haklarının tamamı "Dardanel Greece S.A." adına kayıtlıdır. Konu gayrimenkullerin satın alınmasına ilişkin 27.05.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan karar KAP'ta açıklanmıştır.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün tapu bilgileri tarafımıza Yunanca olarak iletilmiştir. "Dardanel Greece üzerindeki tüm sabit kıymetler (tangible/intangible) üzerinde herhangi bir sınırlama yoktur. Tüm tesisler şirketin malıdır." şeklindeki beyan işveren tarafından iletilmiştir.

Sözleşme Bilgileri

Konu gayrimenkuller için düzenlenen herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.2. YASAL İZİNLER

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

Konu tesislere ilişkin onaylı mimari projeler işveren tarafından sağlanmıştır. Proje detaylarına ilişkin bilgiler Fiziki Tanım bölümünde yer almaktadır. Mevzuat gereği onaylı mimari projeler uygulamaya esas olup, ayrıca bir ruhsat belgesi verilmemektedir. Temin edilen kadastral belgeler üzerinde de, yapıların parsel üzerindeki izdüşümleri ve yasal alan dökümleri bulunmakta olup, mevcut durum ile uyumludur.

3.1.3. İMAR BİLGİLERİ

Değerlemeye konu parsellerin plan dışı alanda kaldığı anlaşılmaktadır. Onaylı mimari projeleri üzerinde yer alan bilgiler incelendiğinde, üretim tesisi için %30 oturma alanı, Emsal: 0.90, hmax: 11 m için izin verildiği görülmektedir.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ)
Σ.Δ. = 0.90
Σ.Κ. = 30%
ΠΑ ΛΥΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ max ΚΑΛΥΨΗ 40%
ΜΕΡΙΣΤΟ ΥΨΟΣ = 11.00 μ
ΑΡΙΘ. ΟΡΟΦΩΝ = 3
ΓΥΛΙΑ ΑΠΟΣΤΑΣΗ = 10.00 μ
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤ' ΟΙΚΟ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ = 3.30

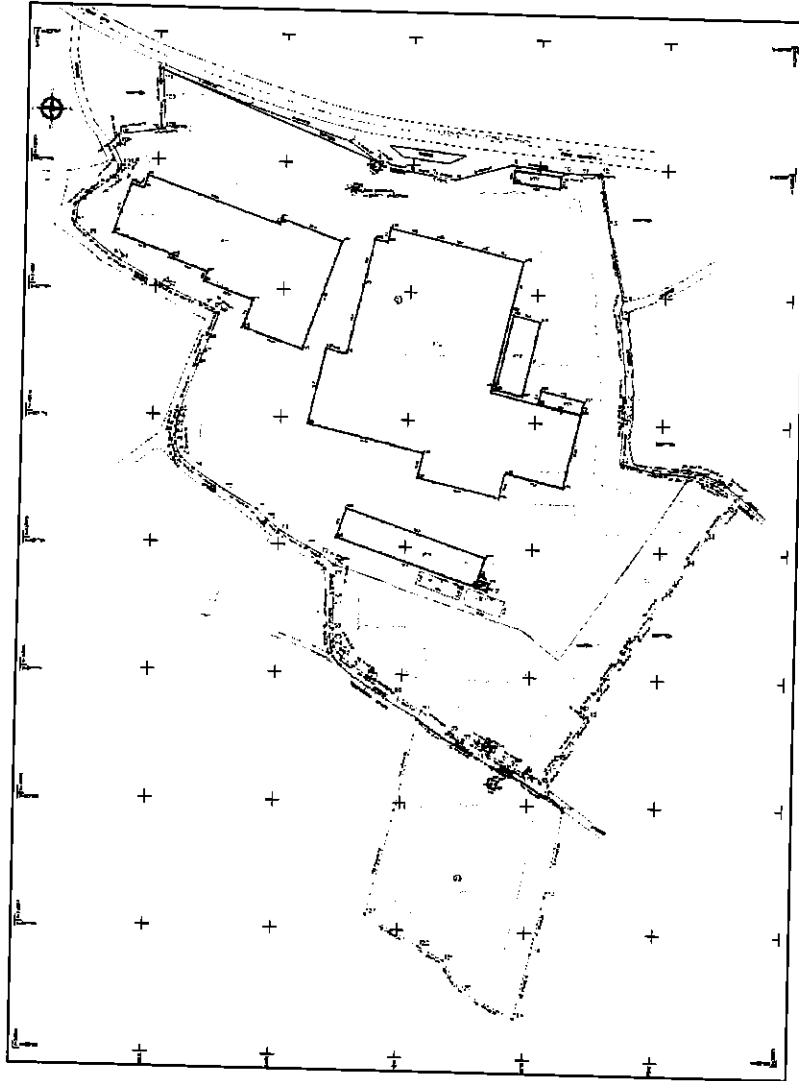
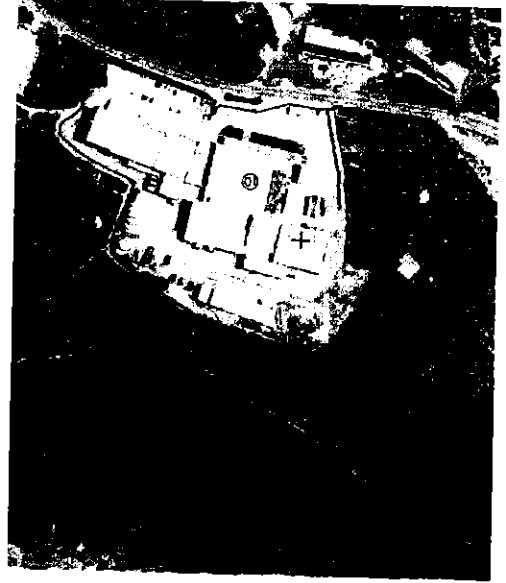
3.2.2. ARSA TANIMI

Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları: Ana üretim tesisinin yer aldığı parsel 37,238.94 m² büyüklüğünde olup, düzgün olmayan çokgen şeklindedir. Parselin, cephe aldığı yol üzerinden görülebilirliği yüksektir.

Tarımsal kullanımlı diğer parsel ise, 5,330.45 m² büyüklüğündedir. Ana yola cephesi bulunmayan parselin görülebilirliği düşüktür.

Konu parsellerdeki ortalama eğim ~%2 olarak ölçülmüştür.

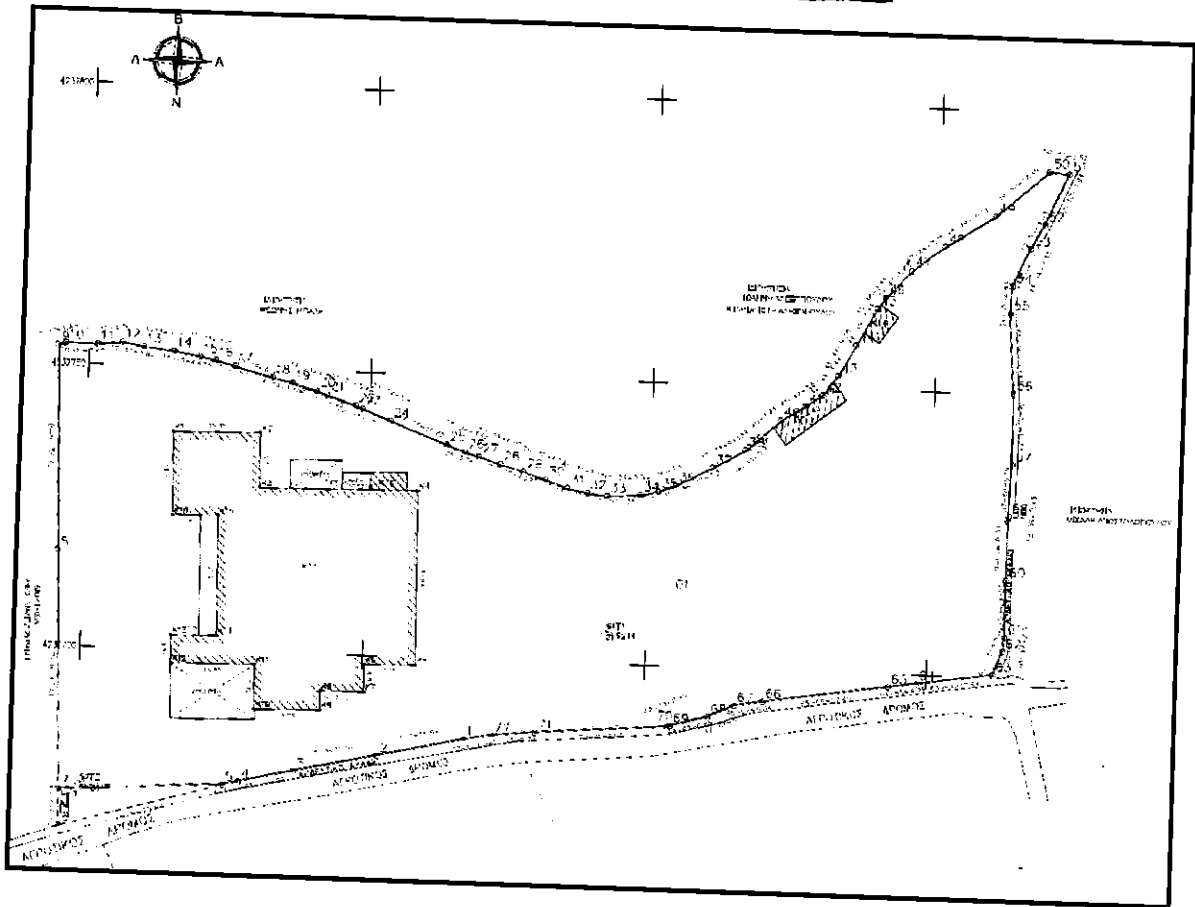
Üretim Tesisi Parseli	: 37,238.94 m ²
Tarımsal Kullanımlı Parsel	: 5,330.45 m ²



Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları - Kadastral Pafta



Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası Arsası: Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsel 10,368.20 m² büyüklüğündedir. Parsele erişim tarım arsaları arasındaki yollar vasıtası ile sağlanmaktadır. Parselin Otoyol üzerinden görülebilirliği yüksektir. Konu parseldeki ortalama eğim ~%2 olarak ölçülmüştür.

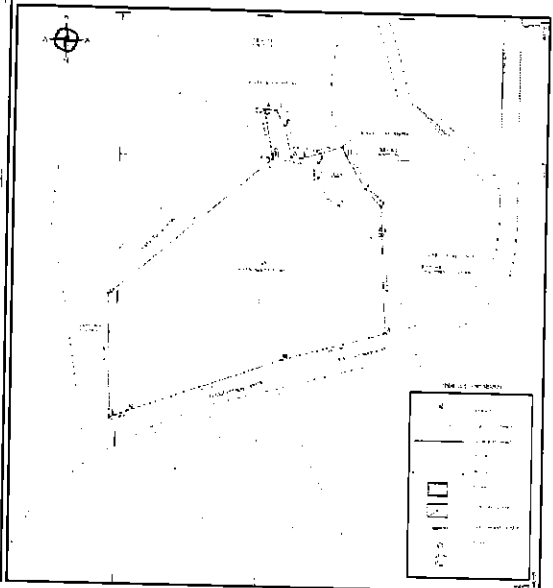
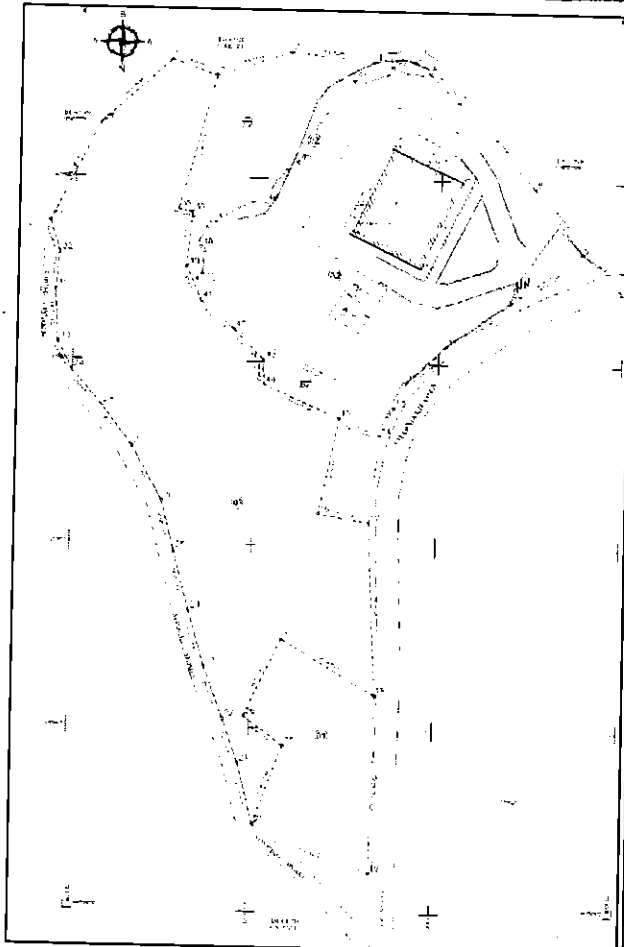


Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası Arsası - Kadastral Pafta



Lefkada Tesisi Arsaları: Tesisin bulunduğu parselin orman alanı dışında kalan alanı 7,292.24 m²'dir. Boş durumdaki diğer parsel ise 5,932.16 m² büyüklüğündedir. Düzgün olmayan çokgen şeklindeki parsellerin yola cephesi mevcut olup, görülebilirlikleri yüksektir. Parseller, deniz seviyesinden yüksek konumda, ormanlık alanda yer almaktadır.

Tesis Parseli	: 7,292.24 m ²
Boş Parsel	: 5,932.16 m ²



Lefkada Tesisi Arsaları - Kadastral Pafta

3.2.3. GELİŞTİRMELERİN TANIMI

Kallımanis Üretim Tesisi: Konu tesis, farklı tarihlerde inşa edilmiş 3 binadan oluşmaktadır.

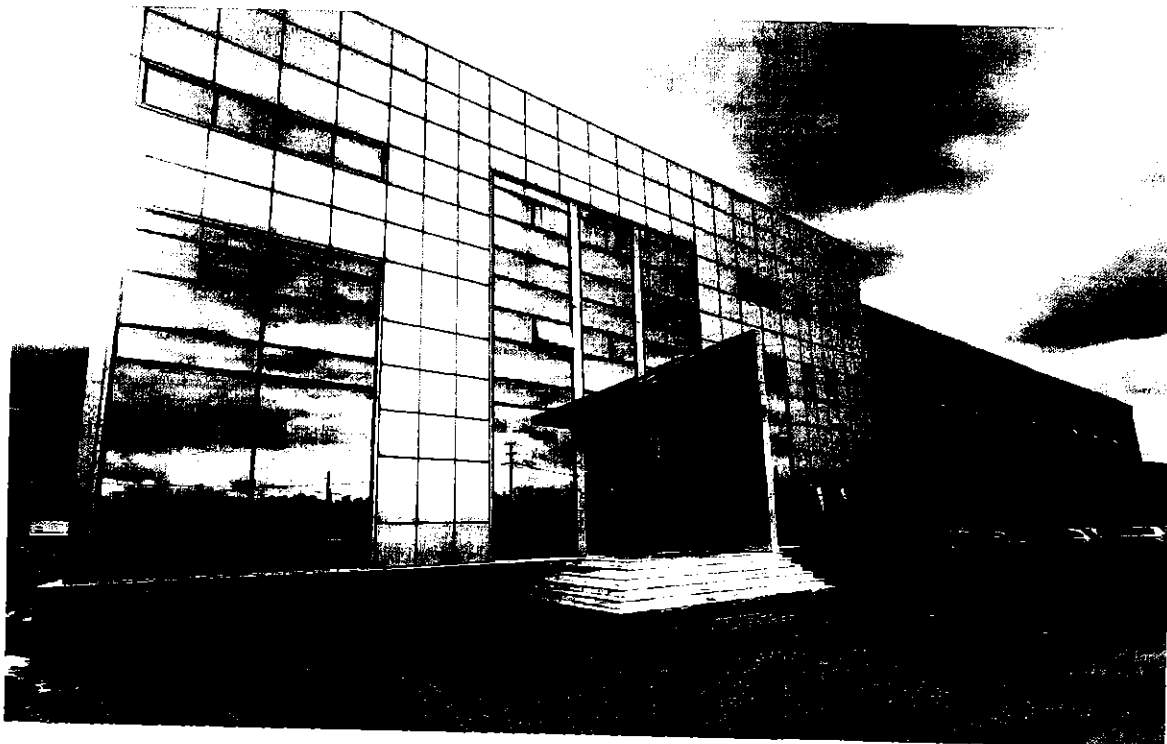
İlk olarak, iki katlı bina inşa edilmiş olup 1980 yılında hizmete açılmıştır. Bina 2000-2007 yılları arasında genişletilerek 7,020.36 m² büyüklüğe ulaşmıştır. 1980-1981 yıllarında inşa edilen kısım betonarme taşıyıcı sisteme sahip iken, 2000 yılı ve sonrasında eklenen kısımlar çeliktir.

İki katlı bina arkasında yer alan ve personel alanı olarak kullanılan tek katlı bina 2000 yılında tamamlanmıştır.

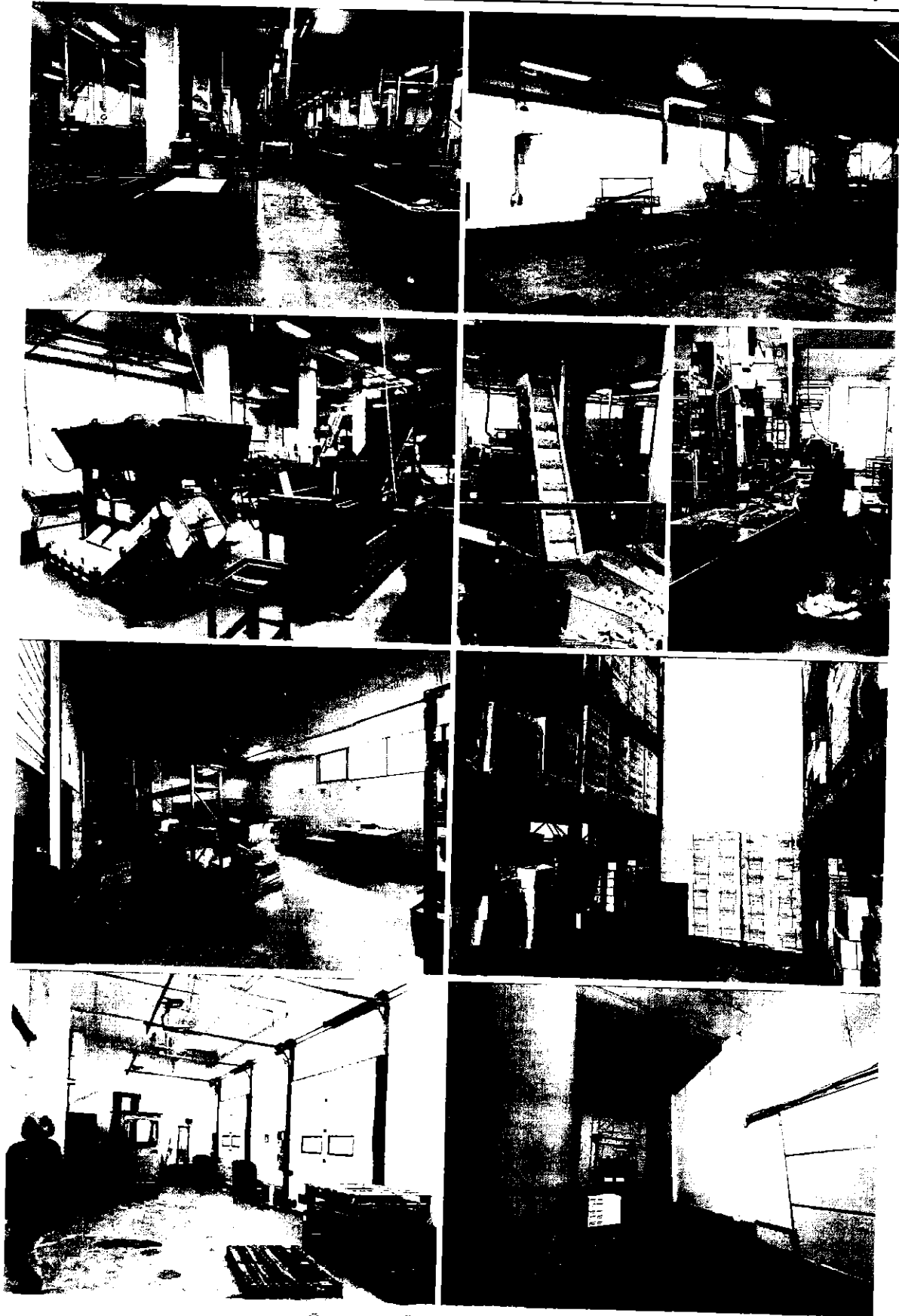
Son olarak inşa edilen üç katlı bina, çelik taşıyıcı sisteme sahiptir. Binanın bir kısmı 2005, bir kısmı 2010 tarihinde tamamlanmıştır.

Tablo 2: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

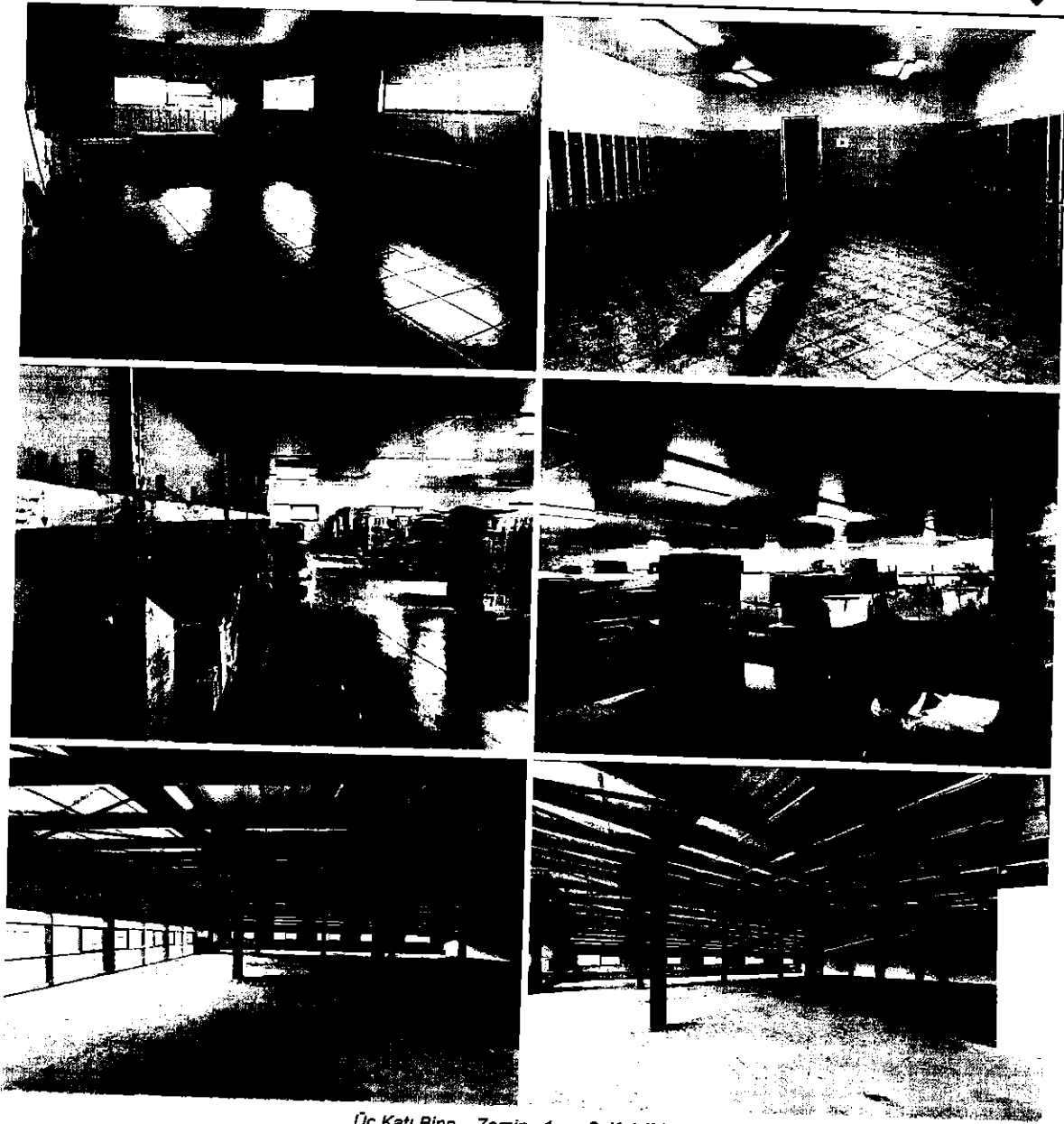
	İnşa Yılı	Alan, m ²
Üç Katlı Bina		
Zemin Kat	2005	2,397.04
Zemin Kat	2010	456.00
1. Kat	2005	1,086.95
1. Kat	2010	759.30
2. Kat	2010	759.30
Toplam		5,458.59
İki Katlı Bina		
Zemin Kat	1980	2,300.00
Zemin Kat	2000	1,291.43
Zemin Kat	2004	820.89
Zemin Kat	2006	474.84
Zemin Kat	2007	1,416.86
Yarı Açık Alan	2004	310.96
1. Kat	1981	290.00
1. Kat	2004	115.38
Toplam		7,020.36
Tek Katlı Bina		
Zemin Kat	2000	669.65



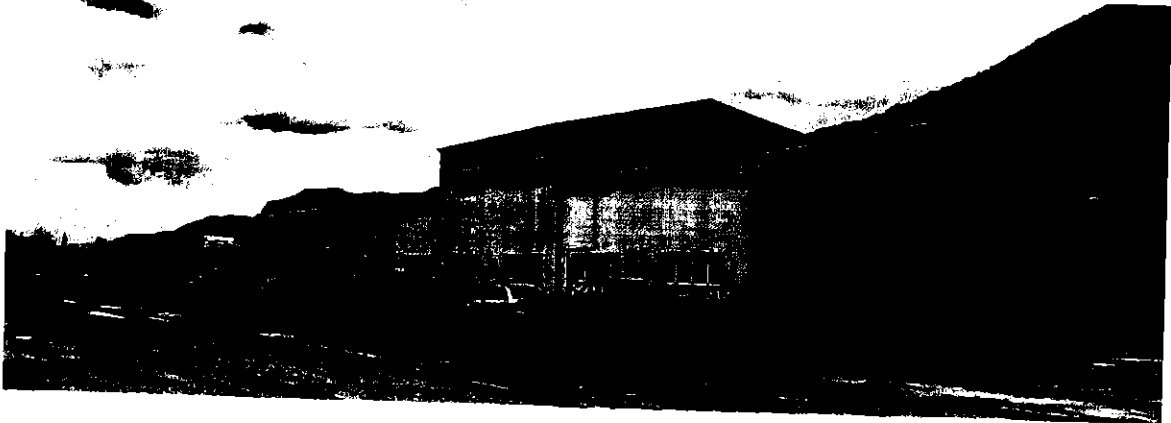
Üç Katlı Bina (2005-2010)



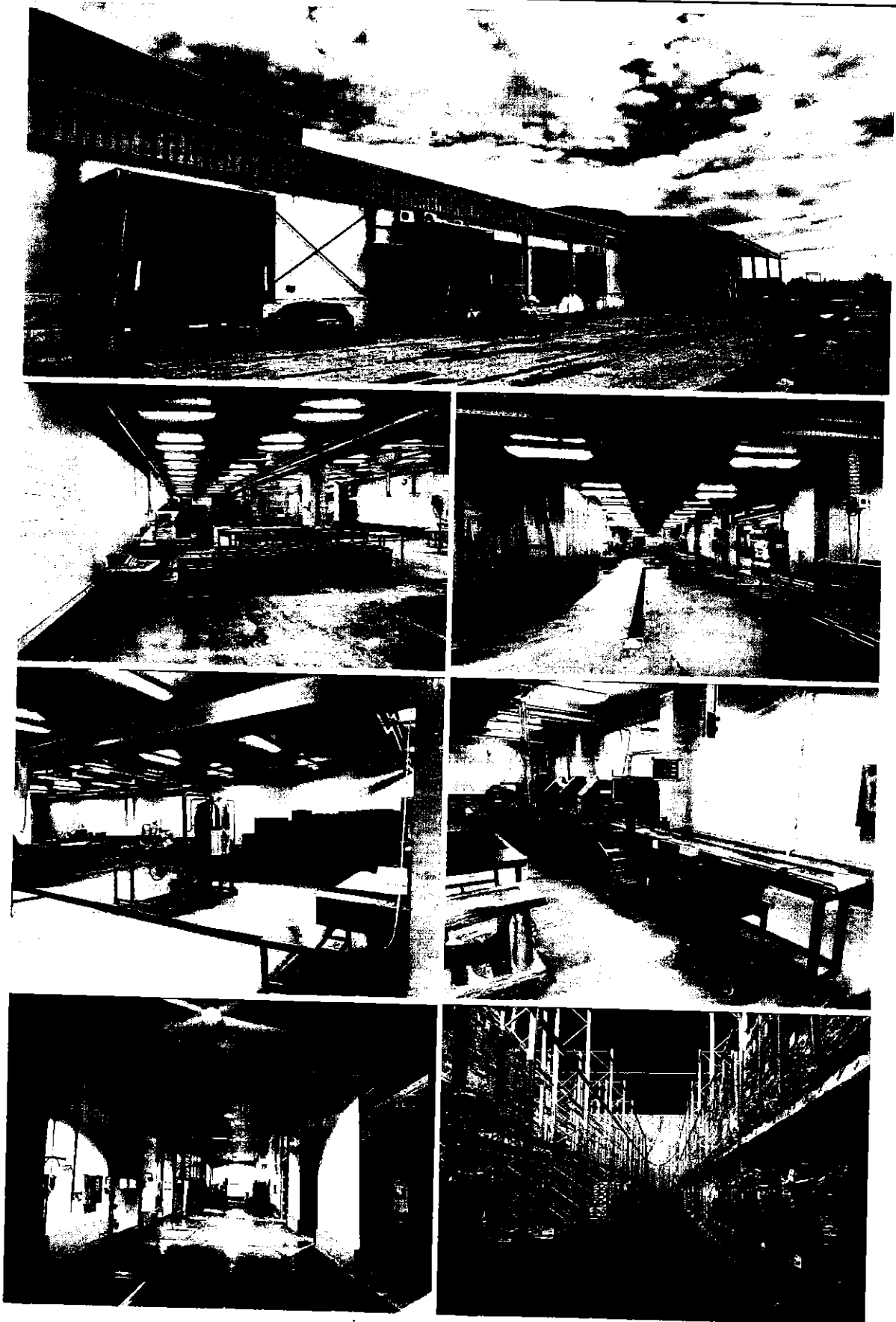
Üç Katlı Bina Üretim & Depolama Alanı



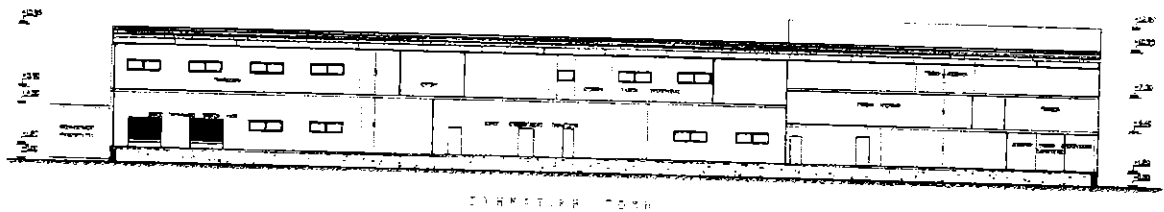
Üç Katlı Bina – Zemin , 1. ve 2. Kat (2010)



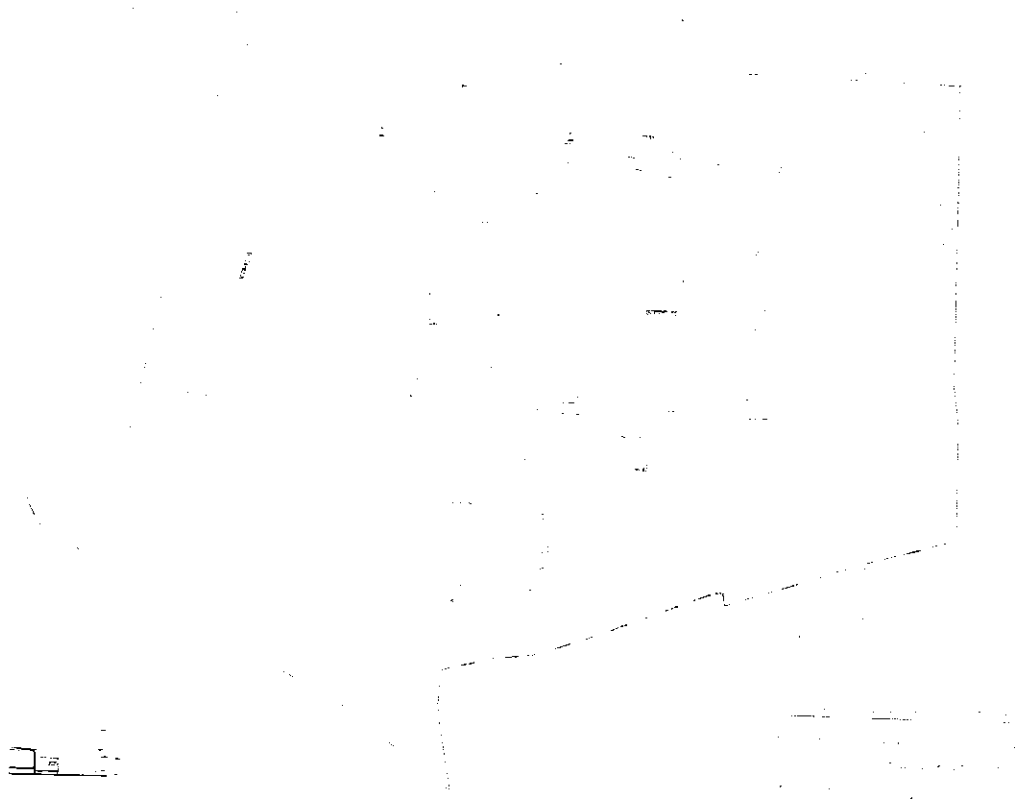
Tek Katlı Bina (2000)



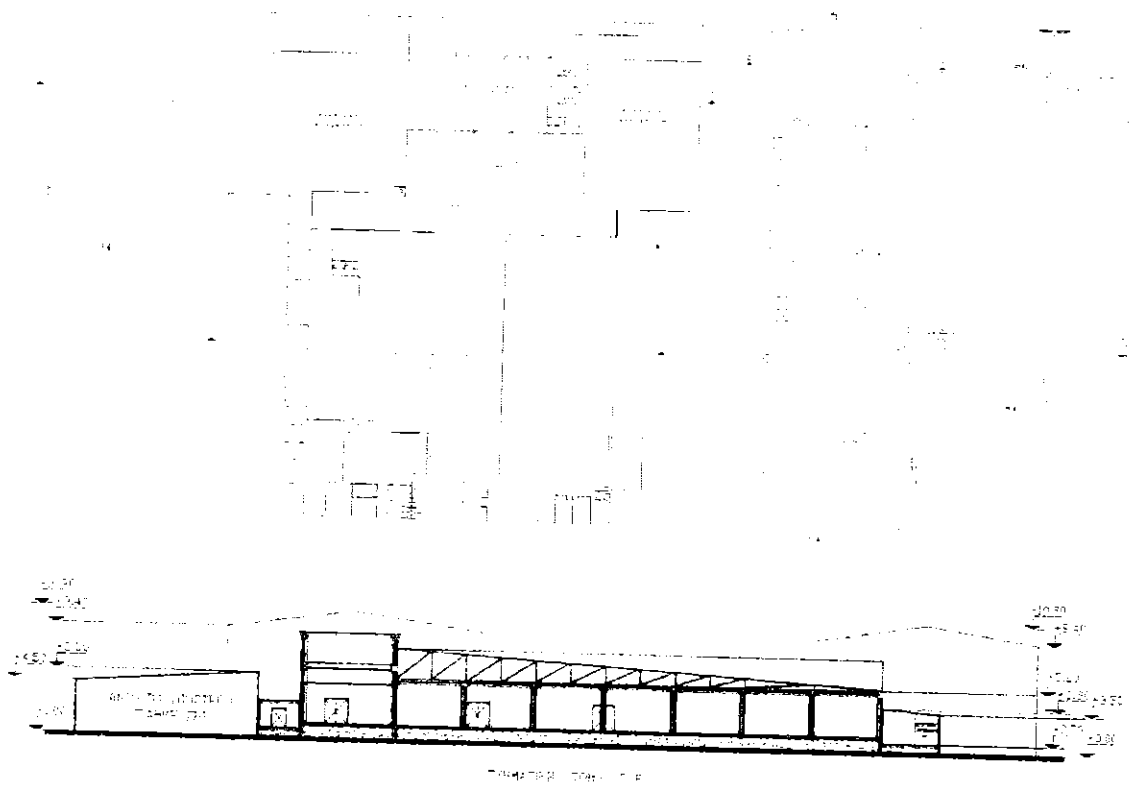
İki Katlı Bina (1980-2007)



Kallimanis Üretim Tesisi - Üç Katlı Bina - Zemin Kat, Birinci Kat ve Çatı Katı Planı & Kesit
Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



İki Katlı Bina & Tek Katlı Bina Vaziyet Planı

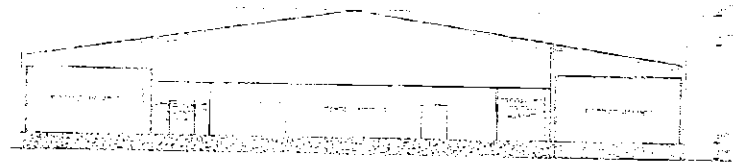
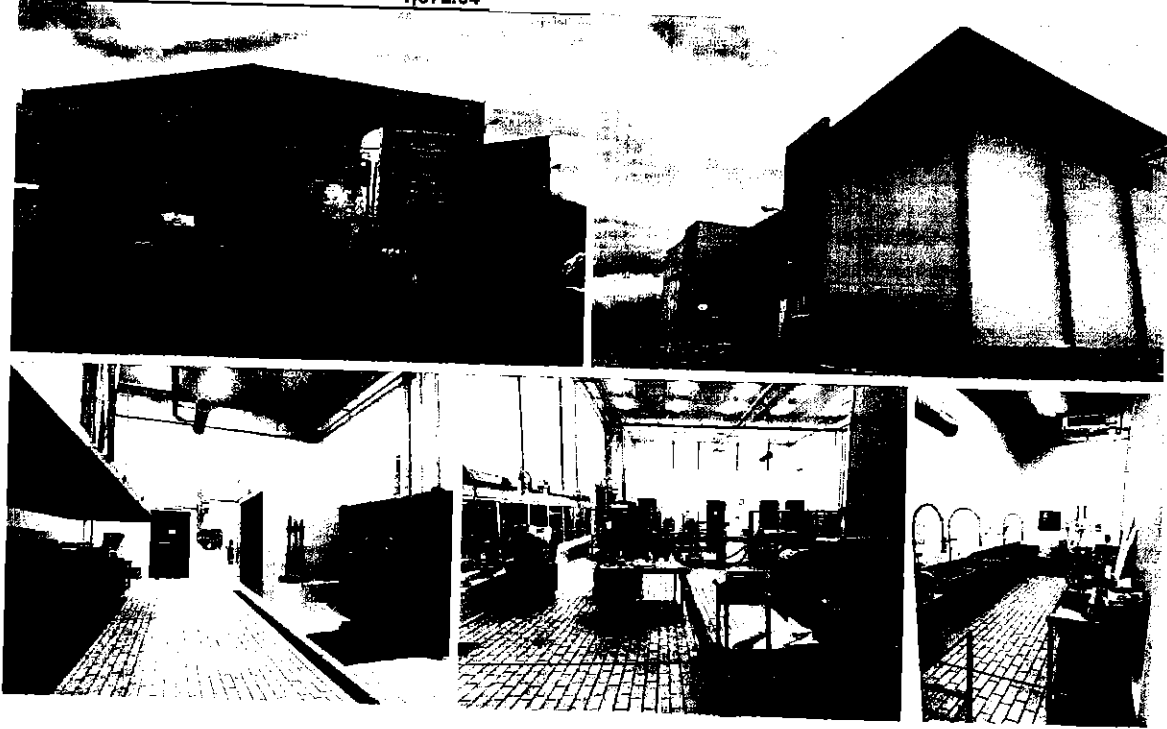


Kallimanis Üretim Tesisi - İki Katlı Bina - Zemin Kat ve Birinci Kat Planı & Kesit

Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası: 2006 yılında projelendirilen ve inşa edilen tesisin; inçe yapı, elektrik ve mekanik tesisatları 2024 yılı itibarıyla tamamlanmış ve üretim başlamıştır.

Tablo 3: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

	İnşa Yılı	Alan, m ²
Zemin Kat (A)	2006	1,516.75
Zemin Kat (B)	2006	256.27
Asma Kat	2006	99.62
Toplam		1,872.64



Kallimanis Hazır Yemek Fabrikası - Zemin Kat ve Asma Kat Planı & Kesit



Tablo 4: Mimari Projesine göre Bina İnşaat Alanı

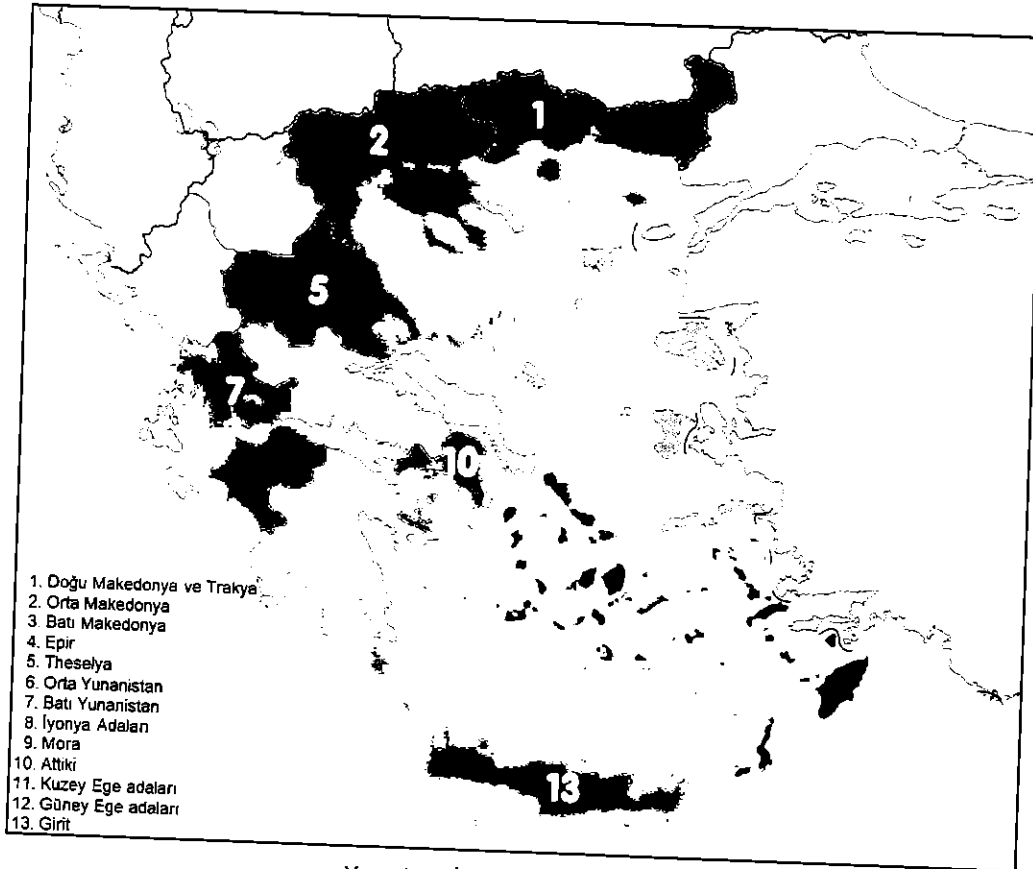


Zemin Kat Planı & Kesit

4. BÖLGESEL VERİ VE ANALİZLER

4.1. KONU GAYRİMENKULLERİN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

Yunanistan idari yapısı, 2011 yılında Kallikratis Planı reformları ile, hiyerarşik olarak üç düzeye ayrılmıştır. En üst düzeyde "Yunanistan İdari Bölgeleri" kurulmuştur. Yunanistan İdari Bölgeleri, 13 adet "Bölge" ve 1 adet "Özerk Bölge"den oluşmaktadır. İkinci düzey, "Bölgesel Birim" olarak adlandırılmaktadır. Yunanistan'daki "Bölgesel Birim" sayısı 74'tür. Üçüncü düzey "Belediyeler" olup, Yunanistan'daki toplam Belediye sayısı 325'tir. Belediyeler, yerel şartlar ve tercihe göre iki değişik şekilde olabilmektedir: "Yerel Komüniteler" veya "Belediye Birimleri". Bunlardan "Belediye Birimleri" 2011 yılı öncesindeki şehir yerleşimlerindeki "Belediyeler" olup, bu belediye birimleri altında yine yerel tercihe göre "Belediye Komüniteleri" kurulabilmektedir.



Yunanistan İdari Bölgeleri (1. Düzey)

Yunanistan İstatistik Kurumu (ELSTAT) verilerine göre, 1 Ocak 2023 itibarıyla Yunanistan'ın yerleşik nüfusu 10,413,982 kişidir. Bir önceki yıla göre nüfus %0.5 azalmıştır. Konu gayrimenkullerden "Kallimanis Üretim Tesisi" ve "Hazır Yemek Fabrikası"nın yer aldığı Batı Yunanistan İdari Bölgesi'nin nüfusu 662,191 kişi olarak açıklanmış olup, Akhaia Bölgesel Birimi nüfusu yaklaşık 331,000, Aigialeia Belediyesi nüfusu yaklaşık 29,000'dir. Lefkada tesisinin bulunduğu İyon Adaları İdari Bölgesi'nin nüfusu ise 220,000 kişi olup, Lefkada Bölgesel Birimi nüfusu yaklaşık 25,000'dir.

Yunanistan nüfusunun %64'ü 15-64 yaş grubu, %13'ü 0-14 yaş grubundadır. %23 oranındaki 65 ve üstü yaş grubunun toplam nüfus içindeki payı her yıl artmaktadır (Dünya Bankası-2021).



2020 yılı verilerine göre ülkenin GSYİH'si içinde tarım sektörünün payı %4, sanayinin %15 ve hizmetler sektörünün %69'dur (Dünya Bankası-2020). Ülke ekonomisinin, başta turizm ve deniz taşımacılığı olmak üzere hizmet ihracatına önemli ölçüde bağımlı olması 2010 yılından beri süregelen borç krizine ek bir yük getirmiştir. IMF 2024 verilerine göre;

- 2024 yılında %159 olacağı tahmin edilen devletin genel net borcunun GSYİH'ya oranının, 2025 yılında %153 olması beklenmektedir.
- 2024 yılında cari fiyatlara göre, 253 milyar ABD\$ olacağı tahmin edilen GSYİH'nin 2025 yılında 265 milyar ABD\$ olması beklenmektedir.
- Yunanistan, cari fiyatlara göre, 2024 yılı itibarıyla 196 ülke arasında dünyanın 53. büyük ekonomisidir.
- 2024 yılında sabit fiyatlara göre %2,3 oranında artması beklenen GSYİH'nin, 2025 yılında %2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.
- Cari fiyatlara göre Yunanistan, 2024 yılında 24,342 ABD\$ kişi başına düşen milli gelir ile dünyada 49. sırada yer almaktadır.
- 2024 yılında %2,9 olan tüketici fiyatlarına göre yıllık ortalama enflasyon oranının 2025 yılında %2.1 olacağı tahmin edilmektedir.
- Ülkedeki işsiz sayısının toplam işgücüne oranının 2024 yılında %11 olacağı ve işsizliğin yüksek olduğu ülkeler arasında 11. sırayı alacağı tahmin edilmektedir.
- 2024 yılında %7 oranında açık vereceği tahmin edilen cari işlemler dengesinin GSYİH'ye oranının, 2025 yılında da %5 oranında açık vermesi beklenmektedir.

Yunanistan'ın 2023 yılında ihracatı 55 milyar ABD\$, ithalatı ise 89 milyar ABD\$ değerinde gerçekleşmiştir ve ticaret açığı 34 milyar ABD\$ değerindedir. Yunanistan'ın 2023 yılı ihracatı bir önceki yıla göre %5 oranında azalış göstermiştir. 2023 yılında Yunanistan'ın bir önceki yıla göre ithalatı %9 oranında azalmıştır.

Yunanistan, 2022 yılında 8 milyar ABD\$ ile doğrudan yabancı yatırım çeken ülkeler arasında 41. sıradadır. 2020-2022 döneminde toplam doğrudan yabancı yatırım miktarı 17 milyar ABD\$ olan Yunanistan, 2022 yılında 49 milyar ABD\$ toplam yabancı sermaye stoğu ile dünyada 62. sıradadır.

4.2. PAZAR ANALİZİ

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

4.2.1. ARSA PAZARI

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri için araştırma yapılmıştır. Çalışma konu gayrimenkullerin konumu baz alınarak 2 farklı bölgede gerçekleştirilmiştir.

Kallimanis Üretim Tesisi ve Hazır Yemek Fabrikası'nın yer aldığı Aigialeia'da; konu parsellere yakın konumlu, imar planı sınırları dışında yer aldığı belirtilen ancak üzerinde ya da komşu parselinde sanayi geliştirmesi bulunan 3 adet emsal tespit edilmiştir. Söz konusu parseller geçen seneden bu yana pazarda olup, istenen satış rakamlarında bir değişiklik bulunmamaktadır. Emsal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 5: Aigialeia – Satılık Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İlan Bilgisi	spitogatos.gr 11428930	spitogatos.gr 14244549	spitogatos.gr 12729846
İletişim Bilgisi	Control Real Estate +30 697 925 20 33	Mourtzouchos Real Estate +30 269 188 80 13	Control Real Estate +30 697 925 20 33
Arsa Alanı, m ²	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €	75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €	32	20	22

Açıklama	Kallimanis Üretim tesisinin bitişğinde, E.O. Korinthou Patron yolu üzerinde yer almaktadır.	E.O. Korinthou Patron yolu ile bağlantılı Selinountos Sokağı üzerinde bulunan parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.	Hazır Yemek Fabrikasının bulunduğu bölgede yer alan parsel, Fteris Sokak üzerinde bulunmakta olup, yol cephesi dardır.
----------	---	--	--

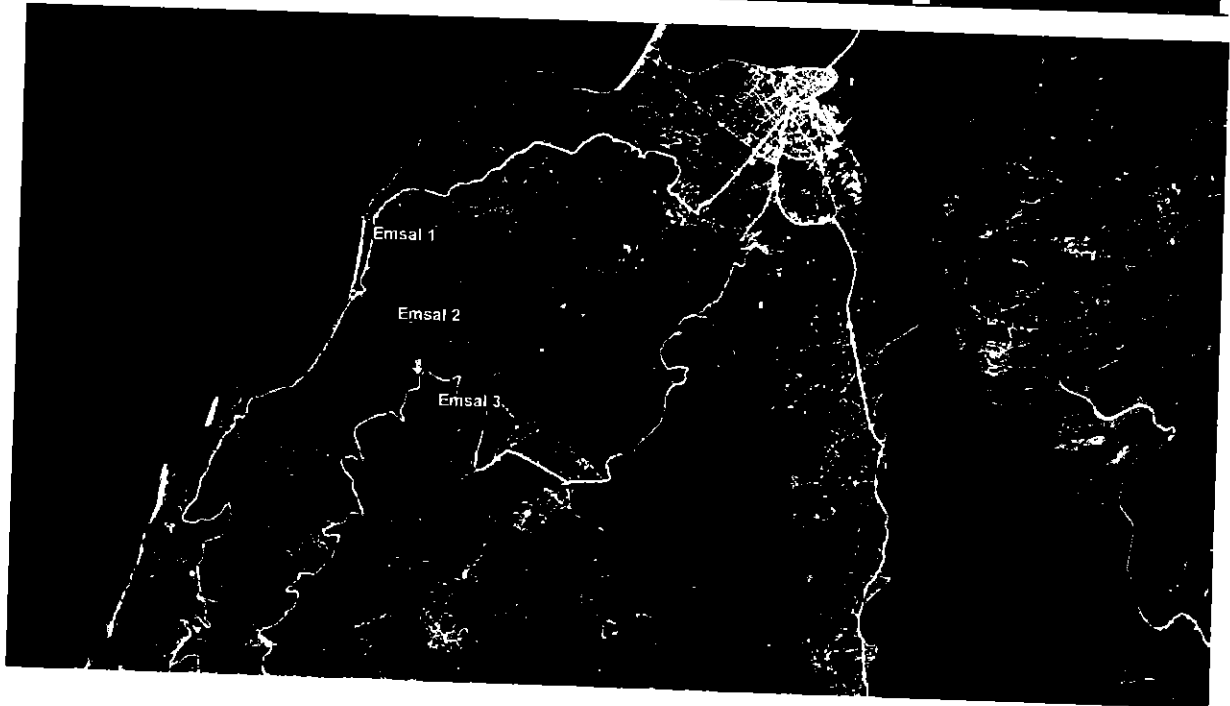
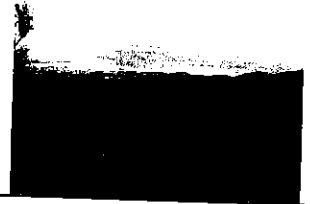


Lefkada Tesis'i'nin yer aldığı bölgede ise; konu gayrimenkul ile benzer kullanıma sahip emsal bulunmamaktadır. Topografik olarak hareketli yapıda olan bölge, ormanlar ile kaplıdır. Bölgede satışa sunulan parseller genellikle konut geliştirme amaçlı pazarlanmakta olup, istenen birim fiyatlar geniş aralıkta değişmektedir. Konu gayrimenkule yakın konumlu, plansız alanda yer alan, satışa konu 3 adet emsal tespit edilmiştir. Emsal bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 6: Lefkada – Satılık Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İlan Bilgisi	spitogatos.gr 15875391	spitogatos.gr 14386014	spitogatos.gr 11233193
İletişim Bilgisi	Elinon GI +30 264 502 93 39	REMAX Value +30 264 520 03 80	DNK Capital +30 264 502 60 82
Arsa Alanı, net m ²	9,074	7,743	7,064
İstenen Satış Fiyatı, €	190,000	100,000	180,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €	20.9	12.9	25.5
Açıklama	Deniz seviyesinden yüksekliği konu gayrimenkul ile benzer olan parsel erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanına daha yakın konumlandır.	Vadi içerisinde yer alan parsel erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Vadi dolayısı ile manzarası kısıtlıdır.	Deniz seviyesinden yüksekliği konu gayrimenkul ile benzer olan parsel erişim toprak yol ile sağlanmaktadır. Yerleşim alanına daha yakın konumlandır.

Fotoğraf





5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI (250 HESAP)

Bu çalışmada, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa değerlerini tespit etmek için pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı, üç tesisin arsaları için ayrı ayrı ele alınmıştır. Pazar araştırmasında bilgisi edinilen satıştaki emsaller doğrultusunda değer kanaati oluşturulmuştur. Karşılaştırma birimi olarak, satış fiyatının arsa alanına bölümü dikkate alınmıştır. Emsaller için pazarlık payı göz önüne alınarak gerçekleştirilebilir birim satış fiyatı öngörülmüştür. Daha sonra değeri etkileyen kriterler bazında ayarlama analizi yapılmıştır. Sayıca fazla olan parseller için, baz olarak seçilen parselin birim fiyatı tespit edildikten sonra şerefiyelendirme katsayısı uygulanmıştır.

Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları: Üretim tesisinin yer aldığı parsel baz parsel olarak seçilmiştir. Aigialeia bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, imar durumu, parsel şekli - yol cephesi ilişkisi gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda baz parsel için birim değer 23.6 €/m² olarak tespit edilmiştir. Bitişik konumlu tarımsal kullanımlı parsel için ise, benzer kriterler dikkate alınarak belirlenen ayarlama katsayısı doğrultusunda 16.5 €/m² birim değere ulaşılmıştır.

Tablo 7: Pazar Yaklaşımı-Kallimanis Üretim Tesisi Arsaları

	Baz Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m ²	37,239	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €		75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		31.9	20.0	21.8
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		28.7	19.0	20.7
Konum/Yol Bağlantısı		Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum/Yol Bağlantısı için Ayarlama		0%	10%	15%
Arsa Alanı		2,349	4,000	5,500
Arsa Alanı için Ayarlama		-15%	-10%	-10%
İmar Durumu		Benzer	Benzer / Yüksek Gerilim Hattı	Benzer
İmar Durumu için Ayarlama		0%	15%	0%
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi		Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli - Yol Cephesi İlişkisi için Ayarlama		0%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/m²	23.6	24.4	21.9	23.8

	Arsa Alanı, m ²	Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, €/m ²	Toplam Değer, €	Toplam Değer, TL
Üretim Tesisi Parseli	37,238.94	1.00	23.6	880,114	32,337,935
Tarımsal Kullanımlı Parsel	5,330.45	0.70	16.5	88,187	3,240,238
Toplam				968,301	35,578,173



Hazır Yemek Fabrikası Arsası: Aigialeia bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, imar durumu, parsel şekli - yol cephesi ilişkisi gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda konu parsel için birim değer 21.8 €/m² olarak tespit edilmiştir.

Tablo 8: Pazar Yaklaşımı - Hazır Yemek Fabrikası Arsası

	Konu Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, m ²	10,368	2,349	4,000	5,500
İstenen Satış Fiyatı, €		75,000	80,000	120,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		31.9	20.0	21.8
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		28.7	19.0	20.7
Konum/Yol Bağlantısı		Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Konum/Yol Bağlantısı için Ayarlama		-10%	-5%	0%
Arsa Alanı		2,349	4,000	5,500
Arsa Alanı için Ayarlama		-8%	-5%	-5%
İmar Durumu		Benzer	Benzer / Yüksek Gerilim Hattı	Benzer
İmar Durumu için Ayarlama		0%	15%	0%
Parsel Şekli - Yol Cephesi ilişkisi		Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli - Yol Cephesi ilişkisi için Ayarlama		0%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/m²	21.8	23.6	20.0	21.8
Toplam Değer, €	225,613			
Toplam Değer, TL	8,289,687			

Lefkada Tesis Arsaları: Tesisin yer aldığı parsel baz parsel olarak seçilmiştir. Lefkada bölgesinde tespit edilen emsallerden faydalanılmıştır. Konum ve yol bağlantıları, arsa büyüklüğü, manzara gibi kriterler ışığında yapılan ayarlama analizi sonucunda baz parsel için birim değer 16.1 €/m² olarak tespit edilmiştir. Diğer parsel için ise, benzer kriterler dikkate alınarak belirlenen ayarlama katsayısı doğrultusunda 16.4 €/m² birim değere ulaşılmıştır.

Tablo 9: Pazar Yaklaşımı-Lefkada Tesis Arsaları

	Baz Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Arsa Alanı, net m ²	7,292	9,074	7,743	7,064
İstenen Satış Fiyatı, €		190,000	100,000	180,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, €		20.9	12.9	25.5
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, €/m²		17.8	12.3	21.7
Konum		Benzer	Vadi İçi	Daha İyi
Konum için Ayarlama		0%	10%	-5%
Yerleşim Yerine Yakınlık		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Yerleşim Yerine Yakınlık için Ayarlama		-10%	5%	-20%
Arsa Alanı		9,074	7,743	7,064
Arsa Alanı için Ayarlama		0%	-5%	0%
Yol & Ulaşılabilirlik		Toprak Yol	Toprak Yol	Toprak Yol
Yol & Ulaşılabilirlik için Ayarlama		15%	15%	15%
Manzara		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Manzara için Ayarlama		-15%	5%	-15%
Ayarlanmış Birim Arsa Değeri, €/net m²	16.1	16.0	15.9	16.2

	Arsa Alanı, m ²	Ayarlama Katsayısı	Birim Değer, €/m ²	Toplam Değer, €	Toplam Değer, TL
Tesis Parseli	7,292.24	1.00	16.1	117,212	4,306,694
Boş Parsel	5,932.16	1.02	16.4	97,257	3,573,518
Toplam				214,469	7,880,212

Pazar yaklaşımı ile, konu gayrimenkullerin toplam geliştirilmemiş boş arsa değeri 1,408,383.- € (51,748,072.- TL) olarak tespit edilmiştir.



5.2. SABİT VARLIK LİSTESİ (252 & 253 HESAPLAR)

Bu bölümde; işveren tarafından temin edilen 31.12.2024 tarihli sabit varlık listesindeki Dardanel Greece S.A.'nın Yunanistan'daki üretim tesislerinde yer alan 252 ve 253 hesapta kayıtlı varlıklar dikkate alınmıştır.

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

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

- Varlıkların değerlemesi, şirketin faaliyetlerinin devam ettiği ve varlıkların iktisadi bütünlük içinde çalışır durumda oldukları varsayımıyla tamamlanmıştır. Takdir edilen değer; tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri içermekte olup konu makine parkının tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda daha düşük bir değer söz konusu olacaktır. Değerleme konusu ekipmanın acil satış durumunda da, takdir edilen değerinden daha düşük bir değer söz konusu olacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme 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 değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Bu çalışmada; "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır. Pazar yaklaşımı, varlıkların muhasebe kayıtlarındaki tanımlarının kısıtlı oluşu ve tesislerin entegre olarak değerinin ortaya koyulmasında eksik kalabileceği düşünülmüş ve kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı, bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olamayacağı için kullanılmamıştır.
- İşveren tarafından verilen bilgiye göre; konu gayrimenkulün satın alınması sürecinde PwC tarafından yürütülen PPA çalışmasında, Redvis firması tarafından yapılan değerlendirme çalışması dikkate alınmıştır. Bu kapsamda, KPMG tarafından da denetim süreci tamamlanan sabit varlık listeleri, şirketin muhasebe kayıtlarına esas kabul edilmiştir. Bu çalışmada, sabit varlık listesindeki giriş maliyetleri için söz konusu kayıtlar dikkate alınmıştır.
- İşveren tarafından, 252 hesap kalemlerinin yer altı ve yer üstü düzenleri de dahil olmak üzere tüm geliştirmeleri kapsadığı bilgisi verilmiştir.
- Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler yerine koyma maliyeti olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler, pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir. Endeksleme yönteminde; varlığın özelliklerine bağlı olarak döviz kuru, döviz cinsine bağlı enflasyon oranları ya da döviz bazlı endeksler dikkate alınmıştır.
- Faydalı ömür kabulleri, işveren ile yapılan mutabakat doğrultusunda 252 hesaptaki kalemler için 25 yıl, 253 hesaptaki kalemler için 10 yıl kabul edilmiştir. 2024 yılındaki yeni girişlerin ömür kabulünde ise, varlıkların niteliği göz önüne alınarak takdir yapılmıştır.



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

Tablo 10: Sabit Varlık Listesi Değerleme Sonuçları

	31.12.2024 tarihi itibarıyla UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer, KDV Hariç	
	€	TL
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam	10,531,849	386,970,664

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

6.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUM HAKKINDA GÖRÜŞ

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

İşveren tarafından sağlanan belgeler incelendiğinde; konu tesislerin doğru parsel üzerinde ve onaylı projeleri ile uyumlu olarak geliştirildiği tespit edilmiştir.

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

Konu gayrimenkuller yurt dışında bulunduğu için, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde geçerli olan mevzuata ilişkin bilgiler rapor kapsamına dahil edilmemiştir.

6.3. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, 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, değer temeli teşkil eder.

Konu gayrimenkuller için en iyi ve en verimli kullanımın, mevcut kullanımlarının devamı olduğu kanaatindeyiz.



7. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

	UFRS Esaslı Gerçeğe Uygun Değer	
	€	TL
Arsalar (250 hesap)	1,408,383	51,748,072
Binalar (252 hesap)	6,138,860	225,559,506
Tesis, Makine ve Cihazlar (253 hesap)	4,392,989	161,411,158
Toplam (KDV hariç)	11,940,232	438,718,736
Toplam (KDV dahil)	14,805,888	544,011,233

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

- * Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.
- * 30.12.2024 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır (EUR/TL = 36.7429, Bülten No: 2024/247).
- * Yunanistan'da geçerli KDV oranı %24'tür.



RAPOR EKLERİ



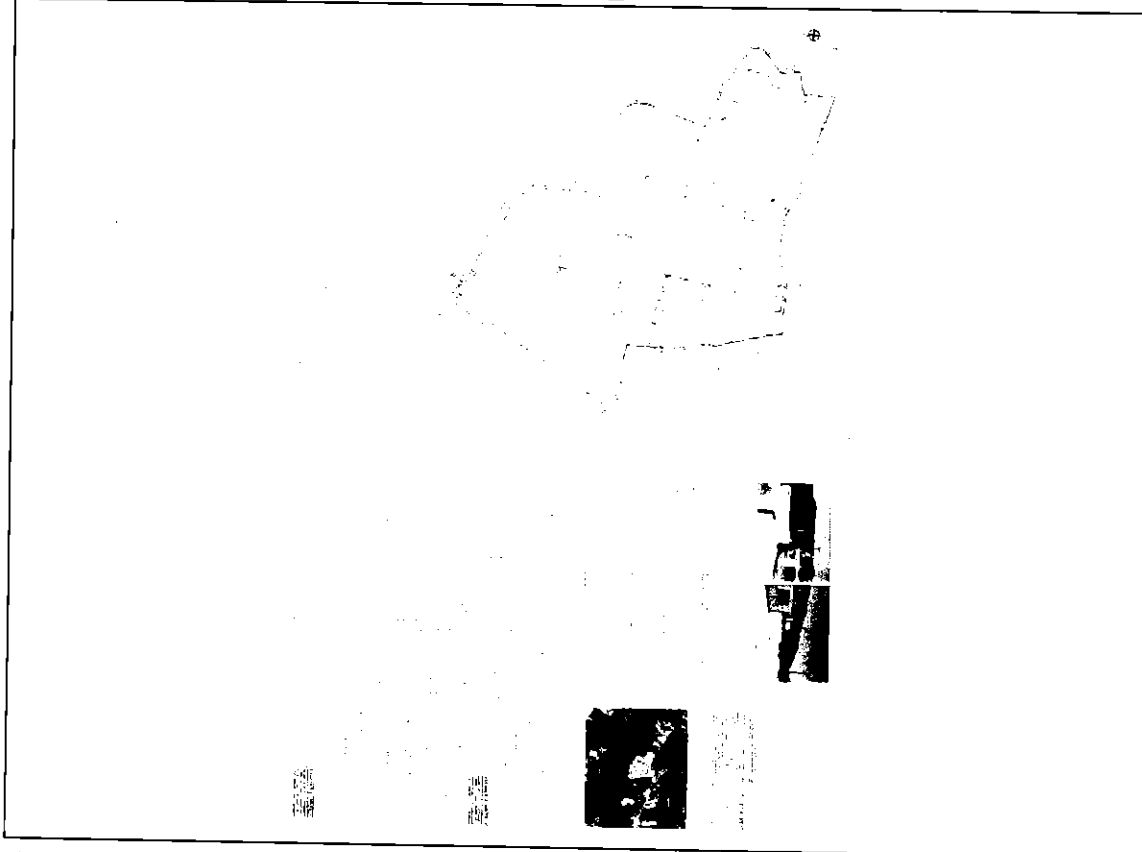
- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1621288

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☒ PDF ☒



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΑΙΓΙΑΛΕΙΑ

ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 20/07/2022

ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951



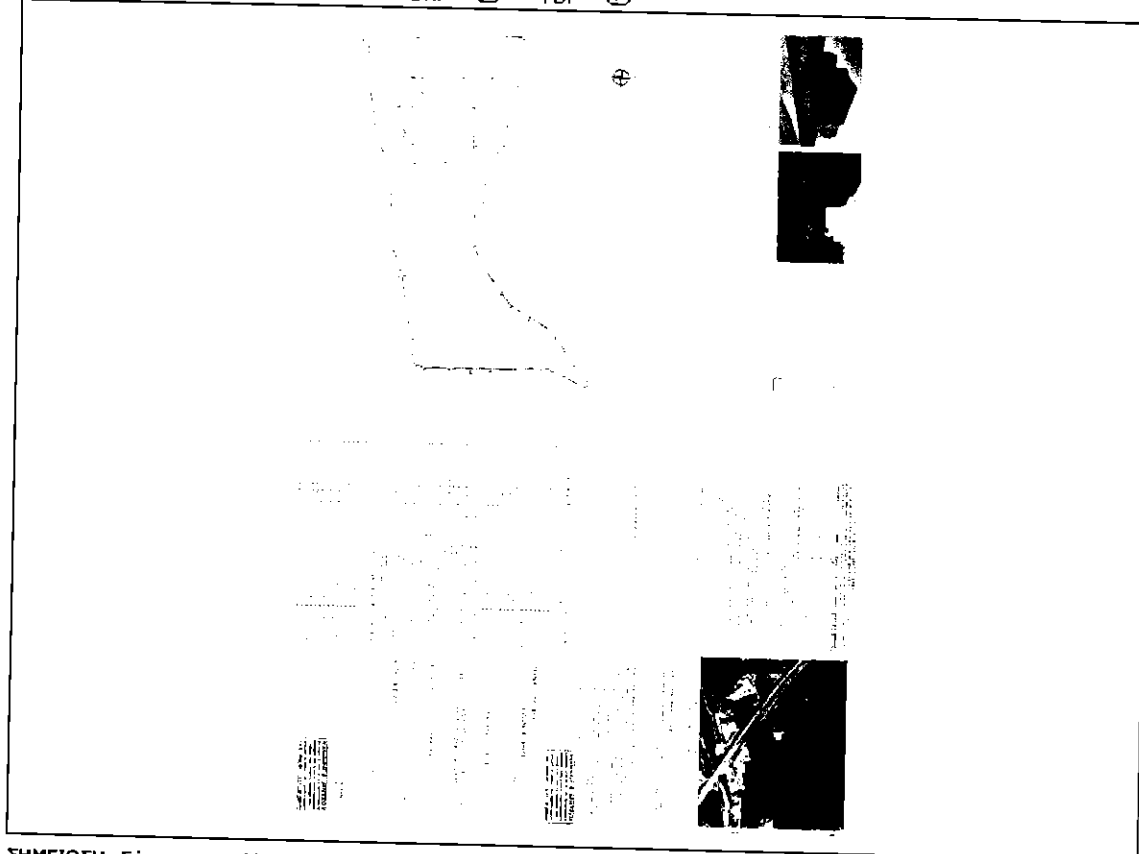
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΟΥΡΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΟΣ ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΥΡΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1583782

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☒ PDF ☒



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	Αχαΐας	ΑΙΓΙΑΛΕΙΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΚΟΥΛΟΥΡΑ

ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 27/07/2022

ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951



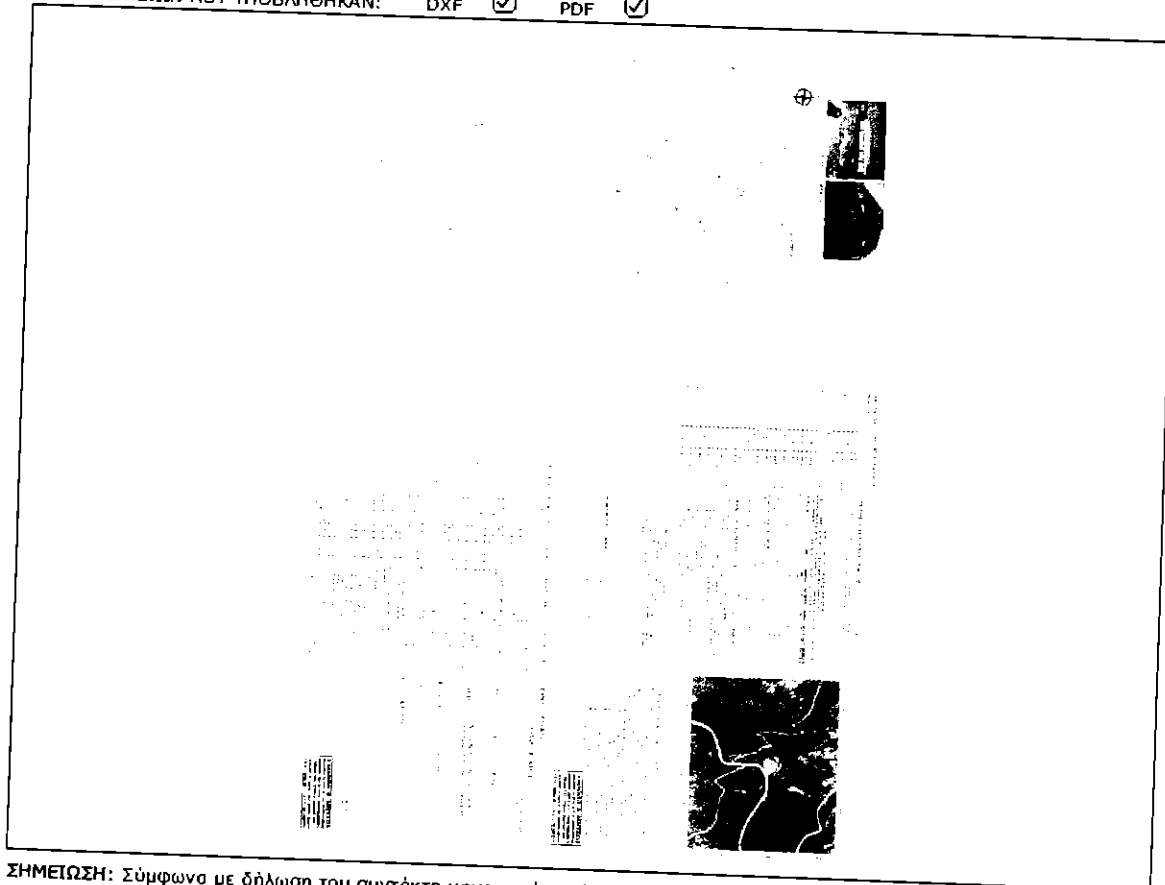
- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1581856

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☒ PDF ☒



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Λευκάδος	ΛΕΥΚΑΔΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΑΣΠΡΟΓΕΡΑΚΑΤΑ

ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 22/07/2022

ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

A.M.: 59951

ΚΑΕΚ: 340361201036,340361201040



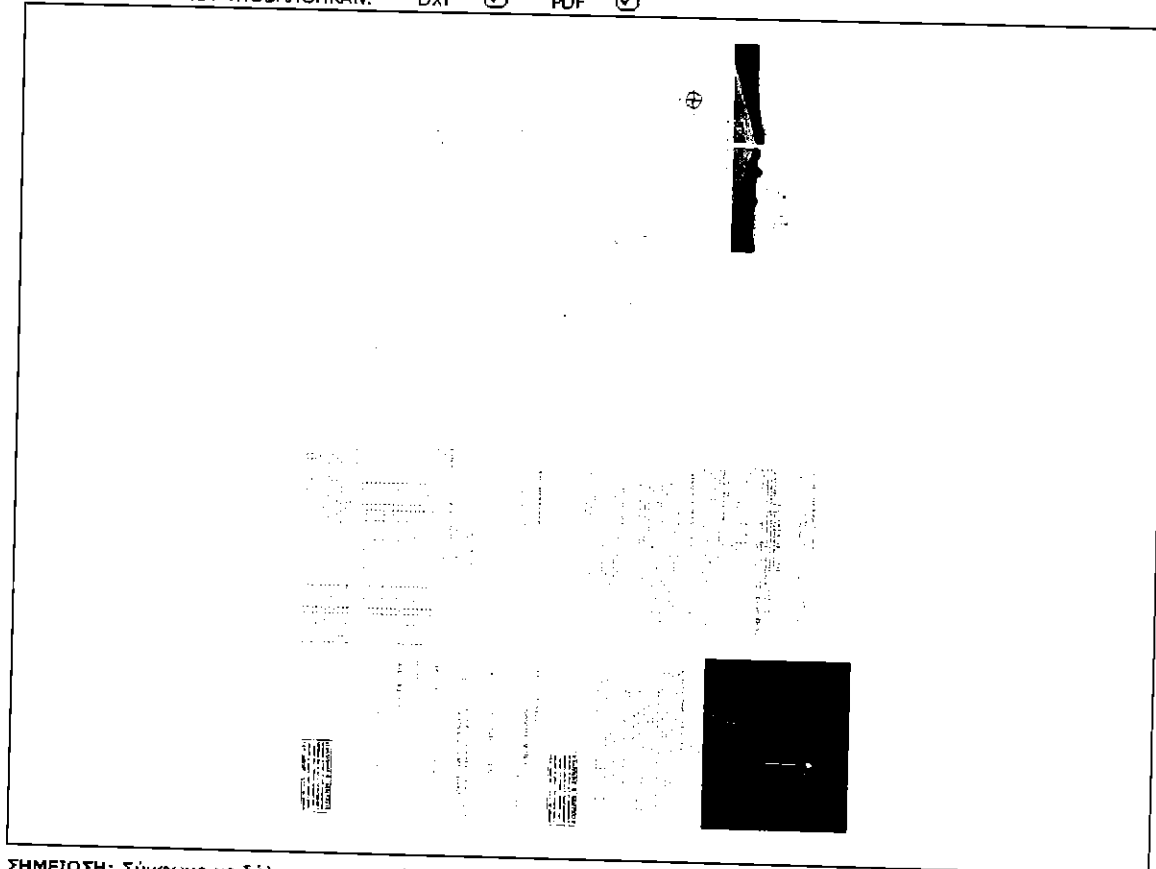
- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

ΚΩΔΙΚΟΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (ΚΗΔ): 1628243

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ: 19/09/2022

ΤΥΠΟΣ ΑΡΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΥΠΟΒΛΗΘΗΚΑΝ: DXF ☒ PDF ☒



ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σύμφωνα με δήλωση του συντάκτη μηχανικού κατά την ηλεκτρονική υποβολή του διαγράμματος, τα στοιχεία του υποβληθέντος διανυσματικού αρχείου είναι ταυτόσημα με αυτά του υποβληθέντος αρχείου εικόνας.

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΘΕΣΗ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΣ
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	Λευκάδος	ΛΕΥΚΑΔΟΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ:

ΤΙΤΛΟΣ: ΒΟΥΝΙ 2

ΕΙΔΟΣ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ87

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΗΤΣΟΥ

ΕΙΔΙΚΟΤΗΤΑ: ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 16/09/2022

ΚΛΙΜΑΚΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ: 1:500

Α.Μ.: 59951

ΚΑΕΚ: 340361201042



RAPOR EKLERİ
YETERLİLİKLER



ÇELEN

Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS
Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA



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 Birlikliği, İngiltere (2019-)
- The Royal Courts of Justice, Kraliyet Mahkemeleri Birlikliği, 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 ÖNVANLAR

- 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.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

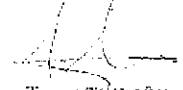
No : 400104

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Güniz ÇELEN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



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 değerlendirme 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



Tarih : 11.04.2003

S. P. 2003/11

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"ı uyarınca

Nalan SEÇKİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1081

Sayın Nalan SEÇKİN

(T.C. Kimlik No: 39682576152 - Lisans No: 400111)

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



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 Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Zeynep TALAS

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2236

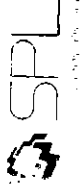
Sayın Zeynep POYRAZ

(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



Tarih : 04.08.2016

No : 405837

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doruk ÇELEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANCIHOĞLU

Levent HANCIHOĞLU
LİSANS YATAY VE DİĞER
GENEL MÜDÜR

Tuba ERTEGAY YILDIZ

Tuba ERTEGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2671

Sayın Doruk ÇELEN

(T.C. Kimlik No: 55930020666 - Lisans No: 405837)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Ş. Bayraktar

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan