



Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika

Ezine / Çanakkale

2024REV103 / 20.02.2024

Altınkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş.

Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ezine’de konumlu olan “**Fabrika**”nın pazar değerine yönelik **2024REV103** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 24.593,62 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 8.604,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	20.02.2024		
Değer Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	157.735.000.-TL	Yüzelliyedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	189.282.000.-TL	Yüzseksendokuzmilyonikiyüzseksenikibin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.02.2024 tarih, 396 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Esin EKEN

Doğuşcan IĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Camikebir Mahallesi Esentepe Caddesi No:43 Ezine/Çanakkale		
TAPU KAYDI	Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii, 64 ada 68 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	24.593,62 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: İmalathane Tesis Alanı	KAKS: 1,20	Hmaks: 10,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İmalathane Tesis Alanı		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	20.02.2024		
DEĞER TARİHİ	31.12.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	157.735.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	189.282.000.-TL		

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 20.02.2024 tarihinde, 2024REV103 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii ,64 ada 68 parsel no.lu taşınmazın 20.02.2024 tarihli pazar değerlerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.02.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 396 no.lu ve 08.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Çanakkale ili, Ezine ilçesi, Camikebir Mahallesi, Ahmediye Bağları Mevkii, 64 ada 68 parsel no.lu taşınmazın 20.02.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2022	2022A691	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	43.645.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kocatepe Mah. Gümrük İskelesi Cad. A Blok Mega Center No: 89 İç Kapı No: 77 Bayrampaşa/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

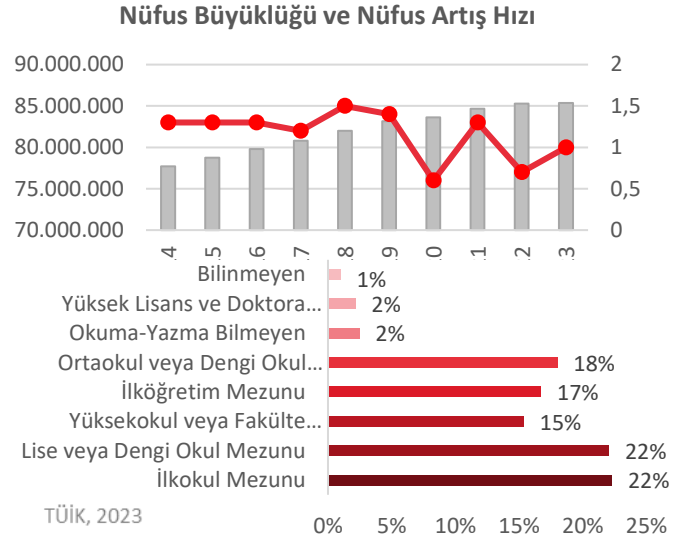
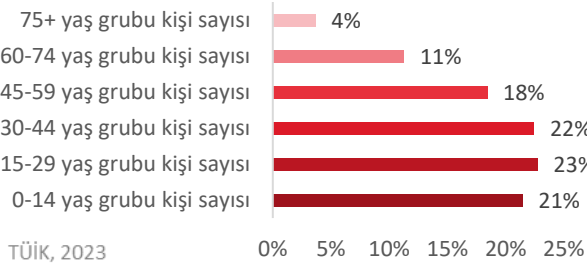
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son



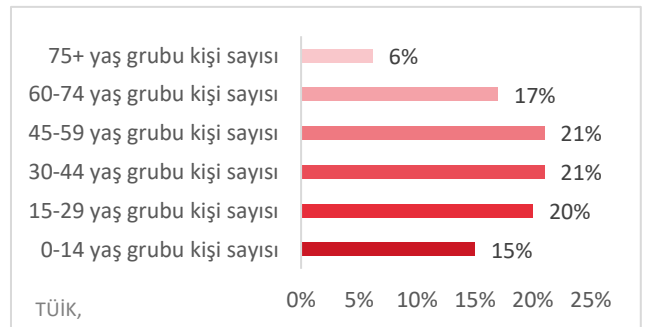
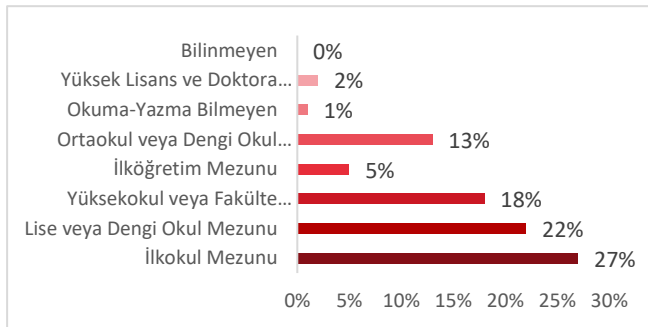
beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

Çanakkale

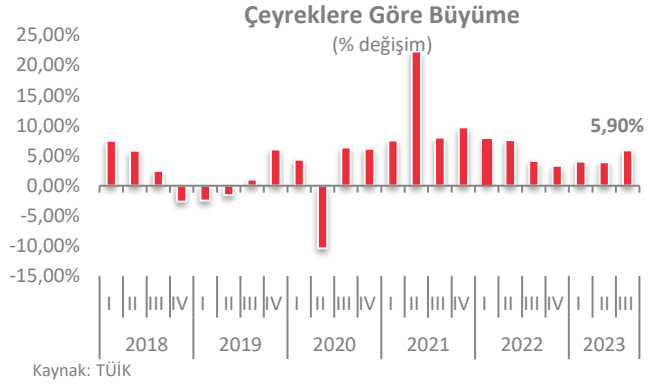
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %0,67’sinin ikamet ettiği Çanakkale, 570.499 kişi nüfusa sahiptir. Çanakkale nüfusu, 2023 yılında yaklaşık %1,99 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 2,6 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Çanakkale ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

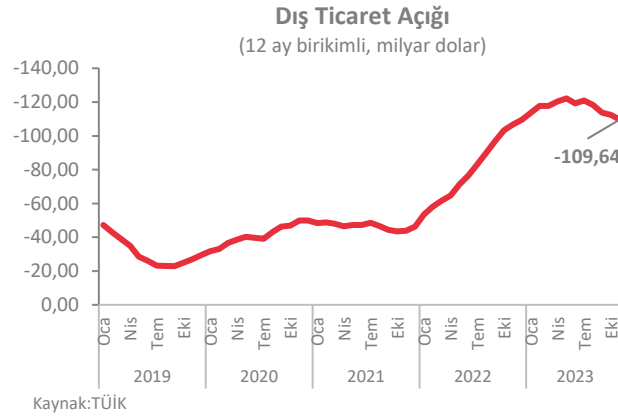
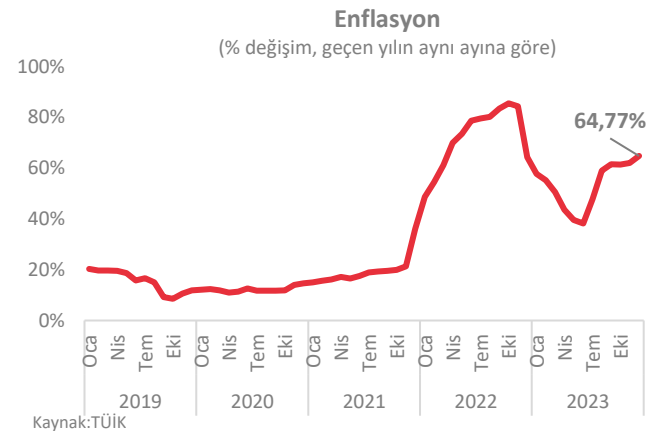


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Çanakkale
İlçesi	Ezine
Mahallesi	Camikebir
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Ahmediye Bağları
Ada No	64
Parsel No	68
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	24.593,62 m ²
Malik / Hisse	Altıncılık Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. (Tam)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.02.2024 tarih, saat 11:29 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Yola T1: 322,16 m² ve T2: 10,84 m² tecavüzlüdür. (Bila tarih ve bila yevmiye no) (Şablon: Diğer)
- 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır. (30.12.2022 tarih ve 14411 yevmiye no)
- Cins değişikliğine dair sakınca bulunmadığına dair yazısıdır. (31.10.2022 tarih ve 12067 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Denizbank A.Ş. lehine yıllık %60 faiz oranı ile 1. dereceden F.B.K. vadeli 700.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (15.08.2023 tarih ve 15496 yevmiye no ile)
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine yıllık %55 değişken faiz oranı ile 2. dereceden F.B.K. vadeli 70.000.000,00 TL ipotek bulunmaktadır. (28.12.2023 tarih ve 25052 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-11:29



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
029324027619	20240220-1753-F01744	2761

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	64/68
Taşınmaz Kimlik No:	125754640	AT Yüzölçümü(m2):	24593.62
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/EZİNE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ezine	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CAMİKEBİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ahmediye Bağları	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YOLA T1:322,16M2 VE T2:10,84m2 tecavüzlüdür.) Tarih: 30/12/2022 Sayı: yev:14411(Şablon: Diğer)	(SN:7849615) EZİNE TAPU		

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3840225334		
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır.) Tarih: 30/12/2022 Sayı: YEV:14411(Şablon: Diğer)	(SN:7849615) EZİNE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3840225334	Ezine - 30-12-2022 11:24 - 14411	
Beyan	Diğer (Konusu: -cins değişikliğinin sakınca bulunmadığına dair yazısıdır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:2860504) EZİNE BELEDİYESİ VKN:3840031534	Ezine - 31-10-2022 15:24 - 12067	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
723824395	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24593.62	24593.62	Satış 11-01-2023 396	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	700000000.00 TL	Yıllık %60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	700000000.00 TL	Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668	Evet	700000000.00 TL	Y% 55 değişken	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	700000000.00 TL	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VFU5wizKVan kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaz 02.12.2022 tarih ve 13244 yevmiye no.lu tevhit işlemi ile Ömer Faruk ALTINKILIÇ (231413/2459362), Mehmet Ali ALTINKILIÇ (135709671577/434318410476), Kemal ALTINKILIÇ (71987059625/434318410476) ve Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. (525925/1229681) mülkiyetinde iken hisselerin tamamının+, 11.01.2023 tarih ve 396 yevmiye no.lu satış işlemi ile Altinkılıç Gıda ve Süt Sanayi Ticaret A.Ş. (1/1) mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Ezine Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Çanakkale İli Ezine İlçesi Camikebir Mahallesi Ada 64 Parseller 25-26, Ada 400 Parsel 1 İçin Hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.09.2021

Lejandı: İmalathane Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,20
- H_{maks}: 10,50

Plan Notları

- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapılanma koşulları E:1,20 Y_{ençok}:10,50 inşaat yoğunluklu olacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda mevcut süt işleme tesisine ilave su işleme tesisleri ile buzhane, depolama ile idari-sosyal tesisler vb. yapılar yapılabilecektir.
- İmalathane Tesisi Alanı olarak belirlenen alan içinde bulunan 400 ada 1 no.lu parselde sadece malzemem ve ekipman deposu faaliyeti yapılacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafesi yollara en az 5 m, komşu parsellere ve yeşil alana ise en az 3 m olacaktır.
- DSİ 25. Bölge Müdürlüğü 252. Şube Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarih ve 956939 sayılı yazı doğrultusunda;
 - Tesisin su ihtiyacının yeraltı suyundan sağlanması halinde 167 sayılı yasa uyarınca DSİ'den izin alınacak
 - 31 Aralık 2004 tarih ve 25867 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- -(MÜLGA) Başkanlığın 2006/27 sayılı dere yatakları ve taşkınlar konulu genelgesinde yer alan hususlara uyulacaktır.
- Arıtılmış olsa dahi atık suların, idarece inşaa edilerek işletmeye açılmış sulamai drenaj, tahliye kanalları veya ıslah edilmiş dere yataklarına deşarjı gerektii durumlarda kuruluşça değerlendirilmek üzere ayrıca müracaatta bulunacaktır.

- Alanın 1. Derece Deprem Bölgesinde yer alması nedeniyle yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.
- İmalathane Tesis Alanı içerisinde yapılacak olan tesisler için 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği ve 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun hükümleri doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılarak çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmadığının belirlenmesi (ÇED gerekli değildir/ÇED olumlu karar alınması) sonrasında inşaat ruhsatı düzenlenecektir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 07.02.1996 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çanakkale Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen İmalathane Tesis Alanı ve Kısmen Park Alanı" lejandında kalmakta iken mevcut durumda, 02.09.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çanakkale Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "İmalathane Tesis Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,20 ve H_{maks}: 10,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ezine Belediyesi'nde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	442,4	Yeni Yapı	Ahır ve Mandıra mimari projesidir.
Yapı Ruhsatı	05.10.1987	562	442	Yeni Yapı	Ahır ve Mandıra Yapı Ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	07.05.1992	10	442	Yeni Yapı	Ahır ve Mandıra Yapı Kullanma İzin Belgesidir.
Yapı Kayıt Belgesi	30.06.2019	V3LJ1ETA	4.454,10		

Yapı Kayıt Belgesi

30.06.2019

3UE3T1L1

4.150

***Ezine Belediyesi İmar arşivinde 14.02.2024 tarihinde yapılan incelemede ahır ve mandıra yapıları için onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgelerine rastlanmış olup mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde bu yapılar yer almadığından çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.**

Parsel üzerinde yer alan fabrika binasına ait imar arşiv dosyasında herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup çalışmada yapı kayıt belgelerine esas alan kullanılmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin herhangi bir onaylı mimari projeye ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Söz konusu taşınmaz için düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri tapu müdürlüğüne beyan edilmiş, tapuda cins değişikliği yapılmıştır. Söz konusu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

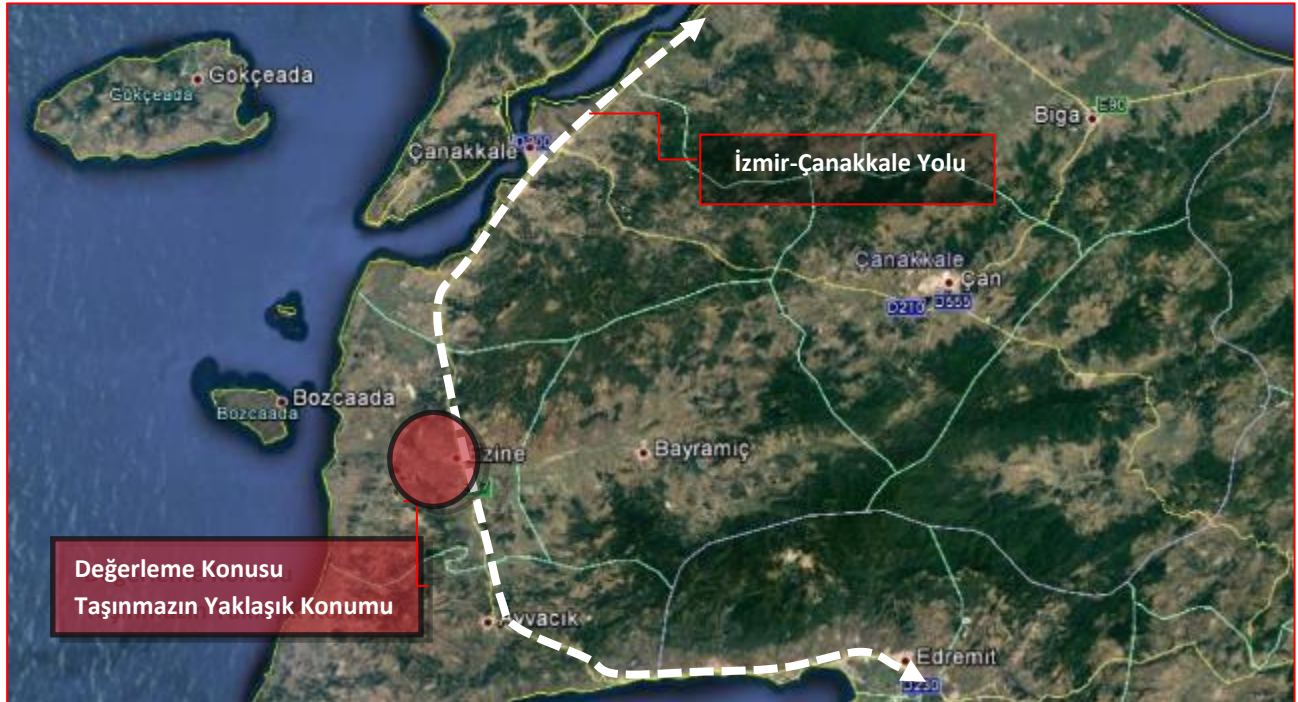
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Camikebir Mahallesi, 64 ada 68 no.lu Parsel, Ezine/Çanakkale

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Ezine ilçesi Çanakkale ilinde yer almaktadır. Ezine ilçesi doğuda Bayramiç, batıda Ege Denizi, güneyinde Ayvacık ilçesi, kuzeyde Çanakkale ilinin merkez ilçesi ile çevrilidir. İlçe, 2023 ADNKS'ye göre 33.413 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve alt gelir seviyesine sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz Camikebir Mahallesi'nin merkezinde yer almaktadır. Camikebir Mahallesi Ezine ilçe merkezinin güneydoğusunda kalmaktadır.

Taşınmaza ulaşım İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden Esentepe Caddesi'ne bağlanarak sağlanmaktadır. Konu taşınmaz bölgenin ana akslarından İzmir-Çanakkale Yolu'na yaklaşık 370 m mesafededir.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İzmir – Çanakkale (D550) Otoyolu	0,15 km
Gömeç Merkez	4,10 km
Balıkesir Havalimanı	21,50 km
Balıkesir Merkez	110,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Ezine ilçesi Camikebir Mahallesi 64 ada 68 no.lu parsel üzerinde konumlu olup tapu kayıtlarında ve mevcut durumda ‘Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası’ nitelikli 24.593,62 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde yer almaktadır.

Konu taşınmaz betonarme karkas yapı tarzında olup tek katlı yapıdır ve brüt 8.604,1 m² kullanım alanıdır. İlgili dosyada mevcut taşınmaza ait onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Mimari projesi olmadığından, mimari projesi ile yapının uyumluluğu tespit edilememiştir. Taşınmaz için 8.604,10 m² kapalı alan için hazırlanmış Yapı Kayıt Belgesi’ne sahiptir. Konu taşınmaz için yapılan yasal değerlemede müşteri tarafından iletilen yapı kayıt belgesine esas alan dikkate alınarak hesaplanmıştır.



Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmaza güneybatı yönünden yaya girişi yapılmaktadır. Taşınmaza yaya girişi haricinde en alt kottan 3 adet tır girişi alanına sahiptir. Taşınmaz 3 kottan oluşmaktadır. Zemin kat kotunda imalathane, yemekhane ve idari bölümler bulunmaktadır. Bir alt kotta laboratuvar alanları, ofis alanları ve depolar bulunmaktadır. En alt kotta ise imalathane alanları, buzhane, soğuk hava depoları, şişe besleme odaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda 8.604,1 m² kapalı alana sahiptir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.604,1 m ²
Yaşı	-
Dış Cephe	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	3 Adet Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika
Alanı	8.604,1 m ²
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenen onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı olmadığından, mimari projesi ile yapının uyumluluğu tespit edilememiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumdaki aykırılıkları için 30.06.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiş olup tapuda 'Cins Değişikliği' işlemi yapılarak yasallaştırılmıştır. Konu taşınmaz yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz İzmir-Çanakkale Yolu'na yakın konumludur.
- Taşınmaz ilçe merkezinde yer almakta olup konumlu olduğu ana gayrimenkule minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz için alınan yapı kayıt belgeleri mevcuttur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye hem İstanbul'a yakın konumu hem de Çanakkale Köprüsü'nün yatırım fırsatı olarak görülmesi sebebi ile talep oldukça artmıştır.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün yer aldığı pazarda kiralama işlemlerine ulaşılabilir olunması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Ezine Asya Emlak 0 (533) 328 39 97	Çınar Gayrimenkul 0 (532) 676 69 43	Geyikli Kılıncı Emlak 0 (541) 731 83 22
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.083	1.349	2.187
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-4%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
		75%	75%	75%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		15%	5%	-5%
	Yüz Ölçümü	Kısıtlı Derecede Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-5%	-22%	-20%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.001	1.959	2.153

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahip arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza benzer koşullardaki arsaların birim satış değerleri için istenen bedellerin arsanın yüz ölçümüne, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine, yapılaşma koşullarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmaza benzer nitelikli arsaların birim satış bedellerinin 1.800-2.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Engin Emlak 0 (546) 247 17 17	Aydemir Emlak 0 (530) 159 28 13	Aydemir Emlak 0 (530) 159 28 13
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	4
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		55	69	54
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralanmış (2 hafta önce)
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-15%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı	Daha Avantajlı
		-15%	-15%	-15%
	Kullanım Alanı	Çok Daha Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-20%	-15%	-5%
	Bina Yaşı	30	0	0
		0%	-21%	-21%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		30	30	32

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, taşınmazla benzer niteliklere sahip fabrika stoğunun oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaza benzer inşai kalitedeki fabrikaların kirası için istenen bedellerin fabrikanın kullanım alanına, bulunduğu konuma, kısıtlılık etkenlerine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, taşınmaza benzer nitelikli fabrikaların birim kira bedellerinin 30-40.- TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Satılık Arsa



Emsal Krokisi / Kiralık Fabrika



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
64/68	24.593,62	2.000	49.185.000
TOPLAM DEĞERİ			49.185.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Gebze	Fabrika	2022	9.000 m ²	8.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kocaeli	Fabrika	2023	5.200 m ²	11.000 TL/m ²
3	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023/2. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					10.200 TL/m ²
4	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024/1. Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ					15.300 TL/m ²

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
64/68	24.593,62	2.000	49.185.000
TOPLAM DEĞERİ			49.185.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İmalathane	8.604,10	10.000	15%	73.134.850
Soğuk Hava Deposu	2.598,00	11.000	1%	28.292.220
TOPLAM DEĞERİ				101.427.070
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				101.425.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	6.700,00	600	4.020.000
Su Deposu	360,00	3.000	1.080.000
Sundurma (Kazan Dairesi)	620,00	3.000	1.860.000
Bekçi Kulübesi	30,00	5.500	165.000
TOPLAM DEĞERİ			7.125.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			7.125.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	49.185.000 TL
Bina Değeri	101.427.070 TL
Harici Müteferrik İşler	7.125.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	157.737.070 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	157.735.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 500 m² kapalı alana sahip fabrikanın, 20.000 TL/ay fiyat ile kiralanabileceği ve satılması durumunda satış fiyatının satış görebileceği rakamın ve konu taşınmazın 3.500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.500.000 \text{ TL} = 0,068$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 30-40 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
Ada / Parsel	Bina	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Toplam Değeri (TL)
64/68	İmalathane	8.604,10	30,0	258.123	7,00%	44.250.000
64/68	Soğuk Hava Deposu	2.598,00	40,0	103.920	7,00%	17.815.000
TOPLAM DEĞERİ						62.065.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “İmalathane Tesis Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz alınan yapı kayıt belgesi ve tapudaki yapılan ‘Cins Değişikliği’ işlemi ile yasal gereklilikleri tamamlanmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Süt Ürünleri Üretim Merkezi ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	157.735.000
Gelir Yaklaşımı	62.065.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	20.02.2024		
Rapor Tarihi	31.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	157.735.000.-TL	Yüzelliyedimilyonyediyüzotuzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	189.282.000.-TL	Yüzseksendokuzmilyonikiyüzseksenikibin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ÇANAKKALE	
	İlçe:	EZİNE	
	Mahalle/Köy:	CAMİKEBİR	
	Mevki:	Ahmediye Bağları	
	Ada:	64	
	Parsel:	68	
	Yüz Ölçümü:	24.593,62 m2	
Cilt/Sayfa No:	42 - 4161		
Niteliği:	SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisse:	
	ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
		Hisseye düşen m²:	
		24.593,62	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	125754640	Satış	500.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun
		11/01/2023 - 396	Veriliş Tarihi: 11/01/2023
		Recep SADAĞ	Tapu Müdürü

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-2-2024-11:29



Kaydı Oluşturan: YAŞAR ÇARK (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
029324027619	20240220-1753-F01744	2761

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	64/68
Taşınmaz Kimlik No:	125754640	AT Yüzölçümü(m2):	24593.62
İl/İlçe:	ÇANAKKALE/EZİNE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ezine	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CAMIKEBİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ahmediye Bağları	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4161	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SÜT ÜRÜNLERİ ÜRETİM MERKEZİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YOLA T1:322,16M2 VE T2:10,84m2 tecavüzlüdür.) Tarih: 30/12/2022 Sayı: yev:14411(Şablon: Diğer)	(SN:7849615) EZİNE TAPU		

1 / 4

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3840225334		
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı kanunun geçici 16.maddesi gereğince cins tashihi yapılmıştır.) Tarih: 30/12/2022 Sayı: YEV:14411(Şablon: Diğer)	(SN:7849615) EZİNE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3840225334	Ezine - 30-12-2022 11:24 - 14411	
Beyan	Diğer (Konusu: -cins değişikliğinin sakınca bulunmadığına dair yazısıdır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2860504) EZİNE BELEDİYESİ VKN:3840031534	Ezine - 31-10-2022 15:24 - 12067	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
723824395	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	24593.62	24593.62	Satış 11-01-2023 396	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	700000000.00 TL	Yıllık %60	1/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	700000000.00 TL	Bayrampaşa - 15-08-2023 13:54 - 15496	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7819567) DENİZ FAKTÖRİNG ANONİM ŞİRKETİ VKN:2910141668	Evet	70000000.00 TL	Y% 55 değişken	2/0	F.B.K.	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Ezine - CAMİKEBİR Mah. - (Aktif) - 64 Ada - 68 Parsel	1/1	(SN:7766254) ALTINKILIÇ GIDA VE SÜT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Bayrampaşa - 28-12-2023 11:44 - 25052	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VFU5wizKVan kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Kayıt Belgeleri


**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**


CSIR1000010448641

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : V3LJ1ETA
Başvuru Numarası : 184486
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:CANAKKALE, İlçe: EZINE, Mahalle: CAMİKEBİR,
Caddesi:Çağrı ESENTEPE, Dış Kapı No:47,
Ada:94, Parsel:25
Toplam Yapı Alanı : 4454,10 m²
Arsa Alanı : 11758,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 3

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-bartsi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okunularak kontrol edilebilir.*




**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**


CSB01000018456901

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3UE3T1L1
Başvuru Numarası : 184569
Düzenleme Tarihi : 30.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:ÇANAKKALE, İlçe:EZINE, Mahalle:CAMİKEBİR,
Caddesi/Sokak:ESENTEPE, Dış Kapı No:47,
Ada:64, Parsel:25
Toplam Yapı Alanı : 4150,00 m²
Arsa Alanı : 9306,00 m²
Ticari Bağsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.



Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan