



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Değerleme

Raporu

Meyve Paketleme Tesisi ve Tarlalar

Gümölcine / Yunanistan

2024REV156 / 08.03.2024

Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy / İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Yunanistan, Gümölcine’de konumlu olan **“Meyve Paketleme Fabrikası ve Tarlalar”**ın pazar değerine yönelik **2024REV156** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan paketleme tesisi, 13.218,13 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 1.943 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Tarla vasıflı taşınmazlar ise toplamda 165.045,64 m² alana sahiptir. Tarla vasıflı taşınmazlar üzerinde kiraz ağaçları ve blueberry bitkileri yer almakta olup değerlendirme çalışmasına gayrimenkulün mütememcüzü olarak düşünülerek dahil edilmiştir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAM MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ VE KİRALIK ARAZİLERİN SÖZLEŞME SONUNA KADAR OLAN HAKLARININ TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞERLERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	101.076.000.-TL	Yüzbirmilyonyetmişaltıbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	125.334.240.-TL	Yüzyirmibeşmilyonüçyüzotuzdörtbinikiyüzkırk.-TL

***Yunanistan’da gayrimenkul satışlarındaki KDV oranı %24 olarak belirtilmiştir.**

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 09.02.2024 tarih, 426 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.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

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.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	44

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi 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	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlıklar olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yaka Paketleme Tesisleri, Sostis 69100-Gümülcine/Yunanistan
TAPU KAYDI	Yunanistan ülkesi, Rodop ili, Gümülcine şehri, Yassıköy bölgesi, 420090805039, 420090805037, 420361721007, 420091003001, 420361721006, 420361721014, 420361721008, 420361721009 ve 420361610006 Kaek no'lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	178.263,77 m ²
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal arazi
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Meyve Paketleme Tesisi ve tarlalar
İNŞAAT ALANI	1.943 m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir, Pazar ve Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	101.076.000.-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 değerlendirme raporu, Dct Trading Dış Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024REV156 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yunanistan ülkesi, Gümülcine şehri Yaka Paketleme tesisleri ve tarlalar nitelikli gayrimenkullerin 28.02.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlıklar olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.03.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Dct Trading Dış Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yunanistan ülkesi, Gümülcine şehri Yaka Paketleme tesisleri ve tarlalar nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların 31.12.2023 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

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	29.09.2023	2023A628	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	89.531.000

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.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. Çobançeşme E-5 Yan Yol Cad. No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Dct Trading Dış Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Güneydoğu Avrupa'da bulunan bir ülkedir. Nüfusu 2022 itibarıyla yaklaşık 10,3 milyon olan ülkenin en büyük şehri ve başkenti Atina'dır. Kuzeybatısında Arnavutluk, kuzeyinde Kuzey Makedonya ve Bulgaristan, kuzeydoğusunda Türkiye, doğusunda Ege Denizi, batısında İyon Denizi, güneyinde Girit Denizi ve Akdeniz ile sınırlanan Yunanistan, Avrupa, Asya ve Afrika'nın kavşağında stratejik bir konumda yer almaktadır.

Uzun bir geçmişi olmasına rağmen modern Yunanistan, 1830 yılında kurulmuş oldukça genç bir ülkedir. Klasik Yunanistan'daki şehir devletleri, demokrasinin, Batı felsefesinin, Batı edebiyatının, tarihçiliğin, siyaset biliminin, önemli bilimsel ve matematiksel ilkelerin, tiyatronun ve Olimpiyat Oyunlarının doğduğu yer olarak Batı medeniyetinin beşiği kabul edilir. Bu şehir devletleri, II. Filip tarafından fethedildikten sonra, Büyük İskender ordularıyla Yunan uygarlığını Orta Doğu'ya getirerek daha sonra Hristiyanlığın ortaya çıkıp yayılacağı ortak kültürel alanı yarattı. MÖ ikinci yüzyılda Roma tarafından ilhak edilen Yunanistan, Roma İmparatorluğu'nun ve Yunan dili ve kültürünün baskın olduğu ardılı Bizans İmparatorluğu'nun ayrılmaz bir parçası oldu. On beşinci yüzyılın ortalarında Osmanlı egemenliği altına giren Yunanistan, 500 yıllık Osmanlı hâkimiyetinden sonra 1830'da modern bir ulus devlet olarak ortaya çıktı.

Yunanistan üniter bir parlamenter cumhuriyettir ve gelişmiş bir yüksek gelirli ülkedir. Ekonomisi, önemli bir bölgesel yatırımcı olduğu Balkanlar'ın en büyüğüdür. Birleşmiş Milletler'in kurucu üyesi olan Yunanistan, Avrupa Topluluklarına (Avrupa Birliği'nin öncüsü) katılan onuncu üyeydi ve 2001'den beri Euro bölgesi'nin bir parçasıdır. Ayrıca, aralarında Kuzey Atlantik Antlaşması Örgütü (NATO), Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Dünya Ticaret Örgütü (WTO), Avrupa Güvenlik ve İşbirliği Teşkilatı (AGİT) ve Uluslararası Frankofoni Örgütü'nün (OIF) de bulunduğu pek çok uluslararası kuruluşu üyedir.

2.2 Ekonomik Veriler

Yunan ekonomisi öteden beri bütçe açığı ve kamu borçlarının yüksekliği, kamu sektörünün hacmi, piyasaların düşük rekabet gücü ve ülkeye yapılan doğrudan yabancı yatırımların azlığı gibi sorunlarla karşı karşıya bulunmaktadır. Bu nedenle, 2008 yılında başlayan küresel ekonomik krizinin borç krizine dönüşmesiyle birlikte Yunanistan, 2009 yılından itibaren, II. Dünya Savaşı sonrasında karşılaştığı en ağır ekonomik krizle mücadele etmiştir.

Yunanistan'da ekonomik kriz ve mali uyum programının uygulanmasına ilişkin gelişmeler, son yıllarda Yunanistan'ın iç siyasetinin temel parametresini teşkil etmesinin yanısıra, AB içindeki gündem ve tartışmalara da yön vermiştir. 2010 yılından bu yana, Yunan Hükümeti ile Kurumlar (AB Kurumları ve IMF) arasında yürütülen görüşmeler neticesinde, sonuncusu Ağustos 2015'te olmak üzere toplam 331 milyar Avro tutarında üç Mali İstikrar Paketi imzalanmıştır.

Üçüncü Mali Yardım Anlaşmasının uygulaması Ağustos 2018'de tamamlanmıştır.

Yeni Demokrasi Partisi'nin tek başına iktidara geldiği 2019 yılında, uluslararası piyasaların Yunanistan'a olan güveninin tazelenmekte olduğuna yönelik işaretler görülmüştür. Nitekim, on yıl boyunca uzun vadeli finansman ihtiyacını piyasalardan doğrudan karşılaması mümkün olmayan Yunanistan, mali uyum programlarının tamamlanmasının ardından yılın ilk yarısında, bir beş diğeri 10 yıl vadeli olmak üzere iki defa devlet tahvili ihracında bulunmuştur.

Yunanistan'ın ekonomik performansına bakıldığında, 2017 yılından bu yana ekonominin düzenli olarak büyümekte olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, 2018 yılında olduğu gibi, 2019 yılında da Yunan ekonomisi, %2 büyüme beklentisinin altında, %1,9 oranında büyümüştür.

Bu büyüme eğilimine koşut olarak, 2011 yılında %20'nin üzerine çıkan ve 2013 yılında %27,3'le en yüksek noktaya ulaşan işsizlik oranları da düzenli olarak düşüş eğiliminde olup, ilk defa 2018 yılında %20'nin altına gerilemiş, 2018 ve 2019 yıllarında %19 oranında seyretmiştir.

Ancak, 2020 yılında salgının da sebep olduğu küresel ekonomik durum, Yunan ekonomisini de olumsuz etkilemiş ve yaklaşık %9,5 oranında küçülmesine sebep olmuştur.

Yunanistan AB ülkeleri arasında, kamu borç yükünün Gayrisafi Yurtiçi Hasılaya oranı en yüksek ülke olmayı sürdürmektedir. 31 Aralık 2019 itibarıyla, Yunanistan'ın toplam kamu borcu, 245 milyar Eurosu AB üyeleri ve kurumları, 10 milyar Eurosu IMF'ye olmak üzere, toplamda 361 milyar Euro seviyesinde olup, borcun GSYİH'ye oranının 2019 yılı sonunda %180 düzeyinde bulunduğu Yunan makamlarınca açıklanmıştır.

Yunanistan'da Devletin ekonomideki payı %40 oranındadır. Sanayinin GSYİH içindeki payı %16,9, tarımın %4,1, hizmetlerin ise %79,1'dir. Hizmet ağırlıklı bir ekonomiye sahip olan Yunanistan; gemi taşımacılığı, turizm ve bankacılık dışındaki sektörlerde rekabet edememektedir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyetteki Araziler:

Ülke	Yunanistan		
İli	Rodop		
Şehir	Gümülcine		
Bölge	Yassıköy		
Kaek No	420090805039	420090805037	420361721007
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tesis	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.218,13 m ²	16.643,57	1.000,01
Malik / Hisse	Yaka IKE / Tam	Yaka IKE / Tam	BLUE FARM IKE / Tam

Belediye ve Şahıslardan Kiralık Araziler*:

Ülke	Yunanistan			
İli	Rodop			
Şehir	Gümülcine			
Bölge	Yassıköy			
Kaek No	420091003001	420361721006	420361721014	420361721008
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	109.805,27 m ²	4.699,97 m ²	12.000,04 m ²	2.200,06 m ²

Ülke	Yunanistan	
İli	Rodop	
Şehir	Gümülcine	
Bölge	Yassıköy	
Kaek No	420361721009	420361610006
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.199,94 m ²	16.496,78 m ²

***Belediye ve şahıslardan kiralık araziler için malik bilgisi ve takyidat araştırması yapılamamıştır.**

Yunanistan'da değerlendirme konusu taşınmazların olduğu bölgede henüz kadastro sınır belirleme çalışmaları yapılmadığından taşınmazların ada-parcel numaraları henüz belirlenmemiştir. Her parsel için bir kayıt numarası atanmış olup "Kaek Numarası" olarak belirtilmektedir. Kaek numaraları her taşınmaz özelinde belirlenmiştir.

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.

Yunanistan Rodop ili – Gümülcine Tapu Kadastro Dairesinden 29.02.2024 tarihinde firma avukatı Onur Mustafa Ahmet tarafından yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

420090805039 ve 420090805037 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde;

- Gümülcine Sulh Ceza Mahkemesi'nin 125/2016 sayılı kararıyla 16 Kasım 2016 tarihinde Ziraat Bankası lehine 2.000.000 Euro tutarında İpotek Senedi (ön bildirim olarak) tescil edilmiştir (Rodop ili – Gümülcine Tapu Kadastro dairesine P 337/160 sayılı deftere kayıt edilmiştir).
- Gümülcine Sulh Ceza Mahkemesi'nin 166/2017 sayılı kararıyla 02 Ağustos 2017 tarihinde Ziraat Bankası lehine 1.000.000 Euro tutarında İpotek Senedi (ön bildirim olarak) tescil edilmiştir (Rodop ili – Gümülcine Tapu Kadastro dairesine P 338/61 sayılı deftere kayıt edilmiştir)
- 930.000 Euro tutarındaki alacak hakkının teminat altına alınması amacıyla YAKA'ya ait 03/07/2018 tescil tarihli taşınır mallara karşı Ziraat Bankası lehine mülkiyet, yetki ve zilyetlik rehni oluşturulmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır. (Rodop ili – Gümülcine Tapu Kadastro dairesine E1/145 sayılı deftere kayıt edilmiştir)

420361721007 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Yunanistan Yassıköy Tapu Kayıtları Dairesinden yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

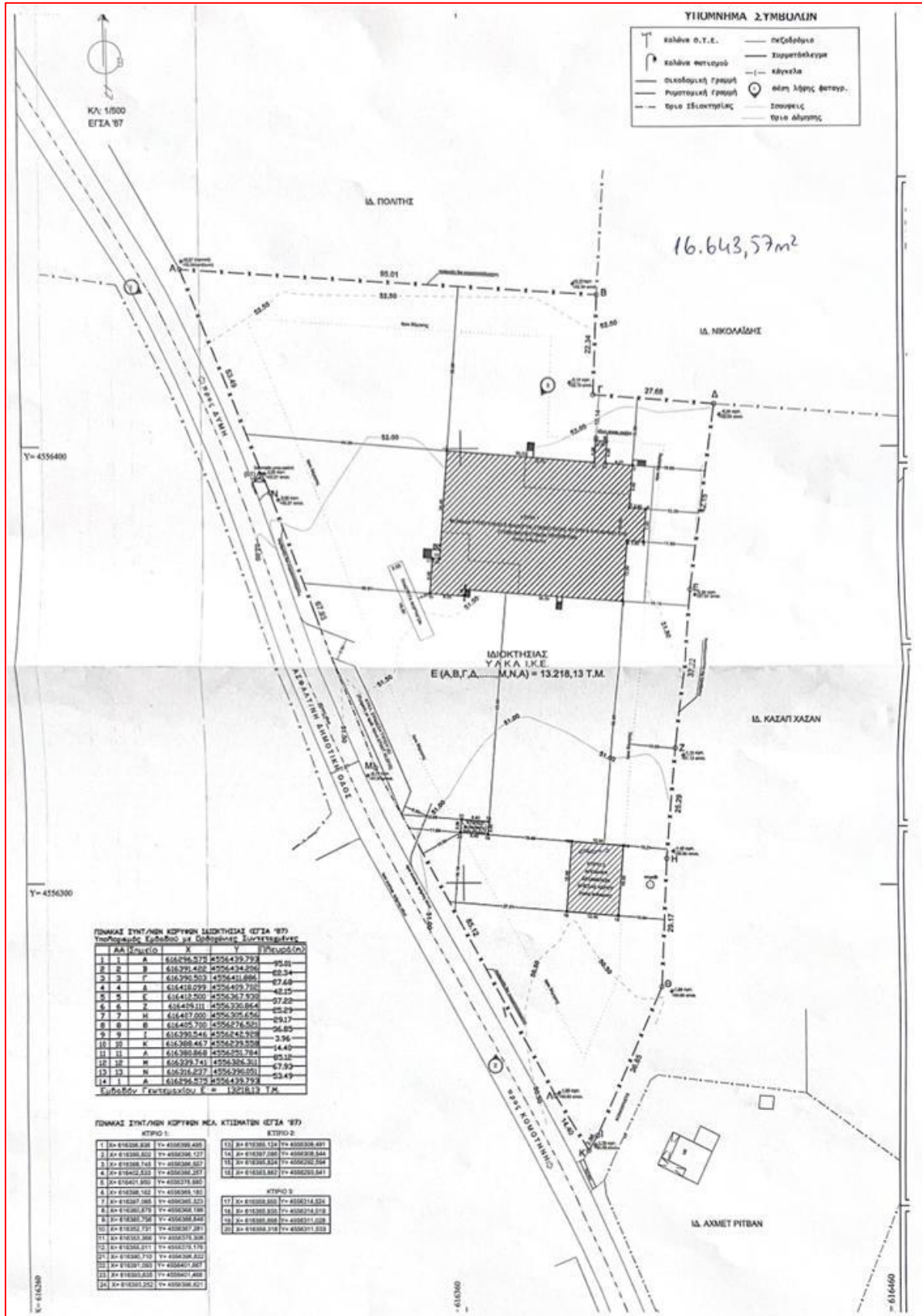
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genel olarak ekili/dikili tarım arazileri bulunmakta olup yola cepheli bazı parsellerde 2 katlı konut ve küçük sanayi tesisi gibi tesisler bulunmaktadır.

Yassıköy Bölgesi İmar Kadastro Dairesinde 13.02.2024 ve 14.02.2024 tarihlerinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

420090805039 Kaek no'lu parsel tarım dışı tarımsal üretim fonksiyonunda kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı avan proje ile belirlenecek ve ilgili onaylardan sonra inşaat balanacaktır.

420090805037 ve 420361721007 Kaek no'lu parseller "Tarımsal Arazi" vasfındadır. Yapılaşma hakları mevcut değildir.



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 taşınmazlar ile ilgili bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Yassıköy İmar Dairesi'nde 13.02.2024 ve 14.02.2024 tarihlerinde yapılan incelemelere göre 420090805039 Kaek no.lu parsel için yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	Açıklama
İnşaat Denetim	18.11.2016	Temel atma kontrolü
İnşaat Denetim	02.12.2016	Elektromekanik işlerin kontrolü
İnşaat Denetim	19.04.2017	İnşaat Bitiş ve elektrik tesisatı kontrolü
Yapı Kullanma İzin	24.04.2017	Yapı Kullanma izin

Yapı Denetim:

Yunanistan ülkesinde yapı denetimi devlet tarafından sağlanmaktadır.

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; 24.04.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

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

420090805039 Kaek no'lu parsel üzerinde yer alan tesis projesine uygun inşa edilmiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

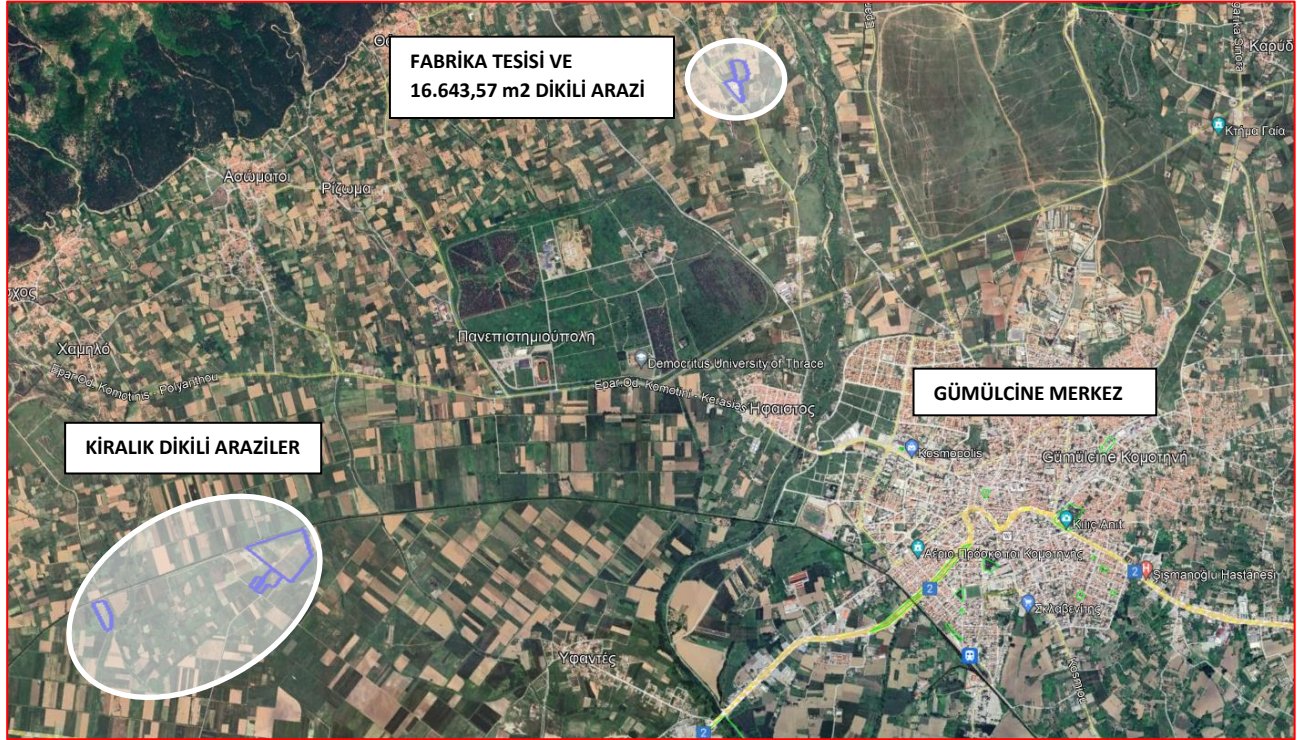
Gayrimenkulün açık adresi: Rodop ili, Gümölcüne şehri, Yassıköy bölgesi Yunanistan

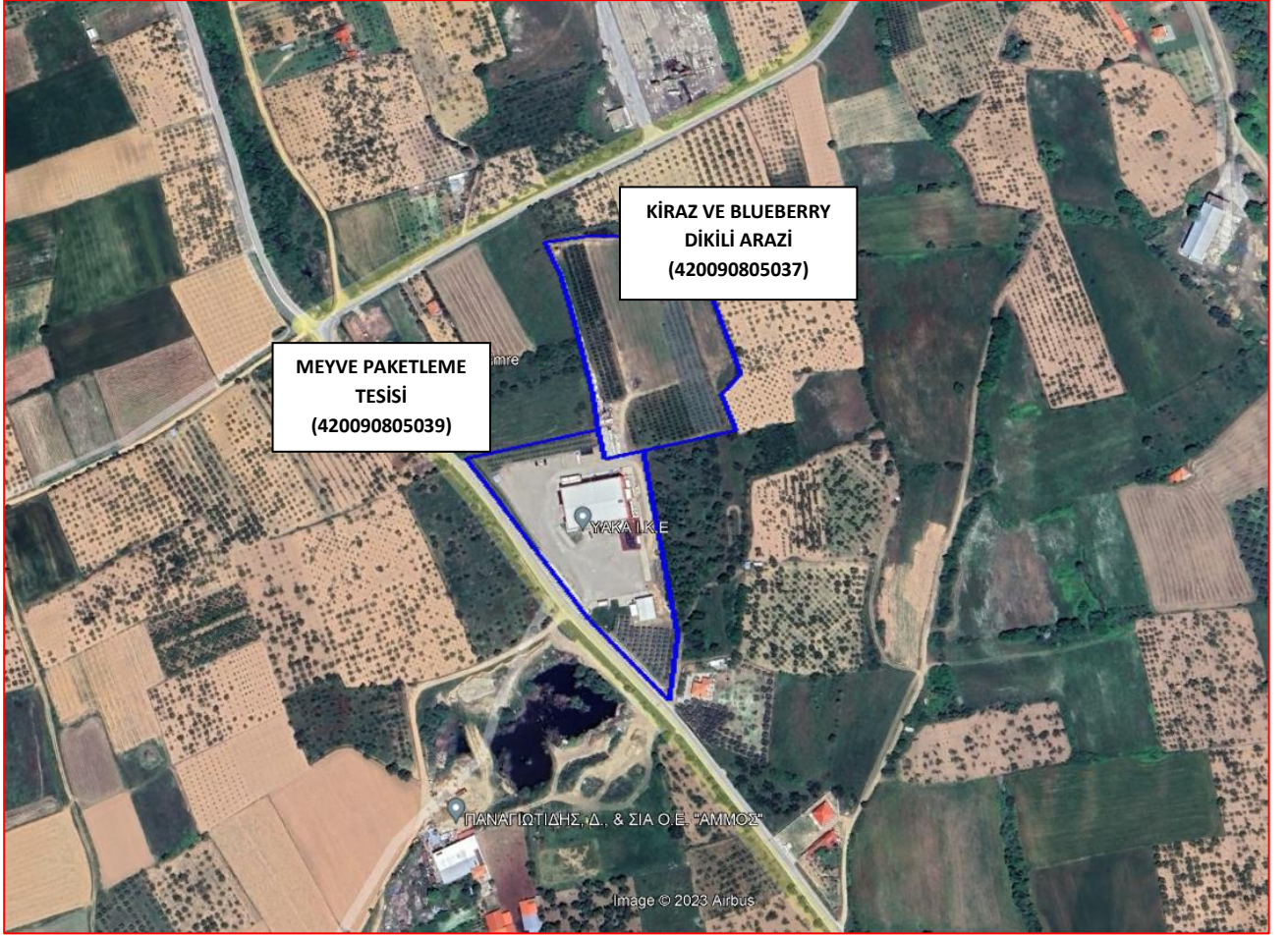
Taşınmazlardan 420090805039 Kaek no'lu parsel Gumulcune Dymis yolu üzerinde konumlanmış olup parsel üzerinde meyve paketlenme tesisi, güvenlik binası ve depo binası mevcuttur. Kuzeyinde 420090805037 kaek no'lu tarla mevcuttur. Tarla üzerinde kiraz ağaçları ve blueberry bitkileri mevcuttur.

1.000,01 m² alana sahip parsel belediye ve şahıslardan kiralanan blueberry üretim sahasında bütünlük bir yapıda bulunmaktadır.

Diğer kiralık parseller Gümölcüne şehrinin güneyin konumlu olu üzerlerinde blueberry bitkileri mevcuttur ve çevresi tel çitler ile çevrelenmiştir.

Genel olarak arazi yapısına bakıldığında düze yakın bir topografyada ve tarım arazilerinin çevrelediği bir coğrafyada konumlanmıştır.





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 taşınmazlar, Rodop ili Gümülcine şehrinde konumlanmışlardır. Taşınmazlardan 420090805039 Kaek no.lu parsel Gumulcune Dymis yolu üzerinde konumlanmış olup parsel üzerinde meyve paketleme tesisi, güvenlik binası ve depo binası mevcut olup diğer 8 adet parselin üzerinde blueberry bitkisi ve kiraz ağaçları mevcuttur.

Onaylı mimari projesine göre paketleme tesisinde 1.732 m² alana sahip asma katlı üretim tesisi, 192 m² alana sahip depo binası ve 19 m² alana sahip güvenlik kulübesi mevcuttur.

Kat	Bina Alanı (m ²)
Fabrika	1,732
Depo	192
Güvenlik Kulübesi	19
TOPLAM	1,943

Saha beton olarak yapılmış olup tır ve kamyonların paketleme tesisine yanaşacağı ve manevra yapacağı şekilde tasarlanmıştır. Paketleme binası içerisinde giriş katta mutfak, soğuk hava depoları, paketleme bölümü ve karton hazırlama bölümü mevcuttur. Asma katta ofisler ile malzeme deposu bulunmaktadır.

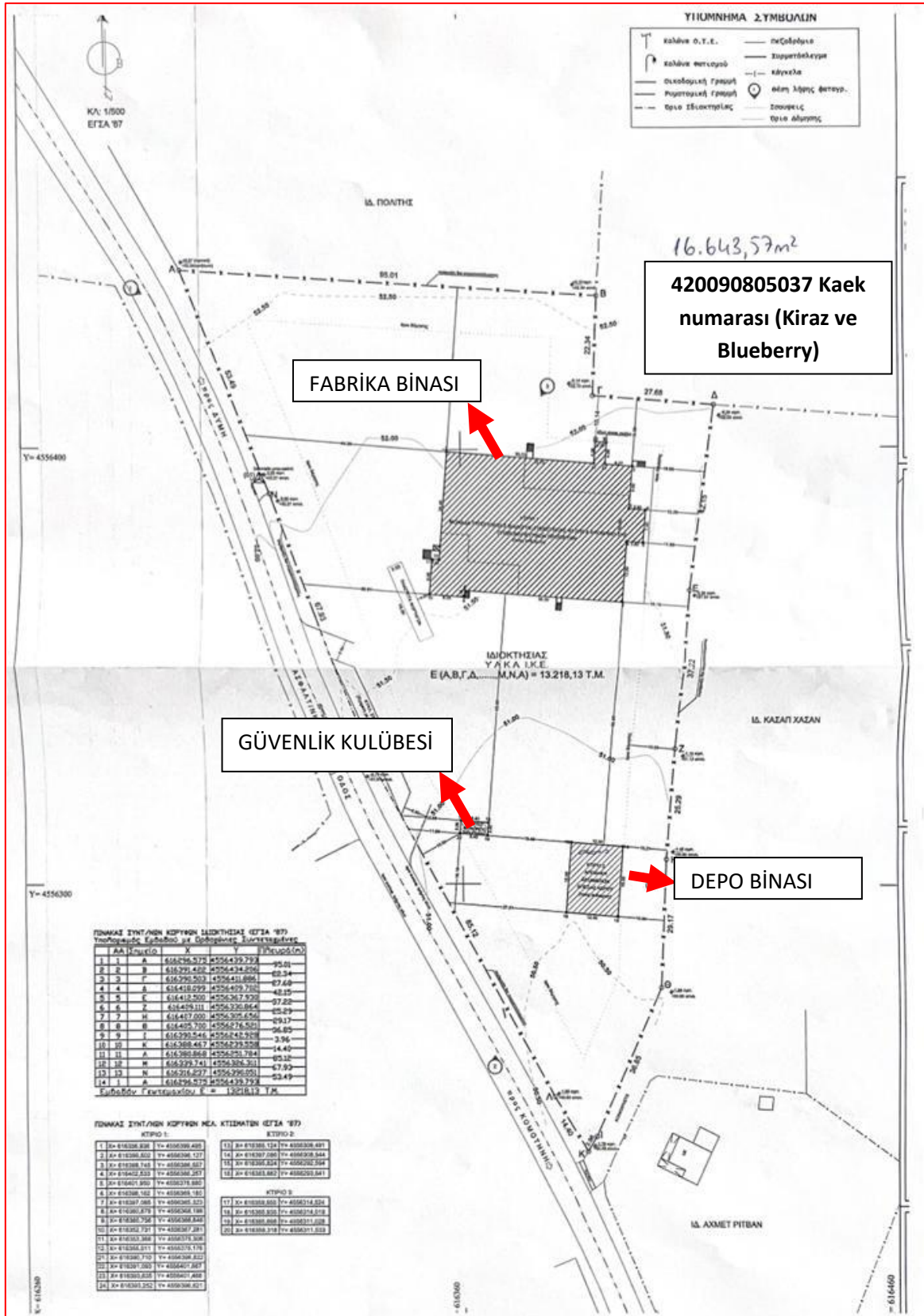
Tesisin çevresi tel çitler ile örülmüş olup girişte güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Paketleme tesisinin olduğu parselin üst kuzey kısmında ise 420090805037 Kaek numarası ile kayıtlı dikili tarım arazisi mevcuttur.

Aşağıda Kaek numaraları verilmiş tarım arazileri resmi kurumlardan ve özel şahıslardan uzun süreli olarak kiralanmış olup kira sözleşmelerinden doğan hakkının değeri tespit edilmiştir.

Kaek No	420091003001	420361721006	420361721014	420361721008
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	109.805,27 m ²	4.699,97 m ²	12.000,04 m ²	2.200,06 m ²

Kaek No	420361721009	420361610006
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.199,94 m ²	16.496,78 m ²

Kaek No	Yüzölçümü (m ²)	Kiralama Sözleşmesi Bitiş Tarihi
420361610006	16,496.78	31/12/2040
420361721006	4,699.97	30/06/2041
420361721014	12,000.04	
420361721008	2,200.06	
420361721009	2,199.94	
420091003001	109,805.27	17/06/2041



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	zemin kat + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.943 m ²
Yaşı	-
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve üretim bölümü
Alanı	1.943 m ²
Zemin	Beton-epoksi, ortak alanlarda seramik-granit,
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan üretim paketleme tesisinin reklam kabiliyeti yüksektir.
- Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olup bakımlı durumdadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu paketleme tesisi şehrin dışında konumlanmıştır.
- Paketleme tesisine toplu taşıma ile ulaşım kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Konu parseller tarımsal üretim amaçlı kullanılmakta olup çevre köylerdeki üreticilerinde ürünlerini paketleme tesisine getirip hizmet aldığı öğrenilmiştir.
- Bölgedeki tarım faaliyetleri giderek artan ivme de devam etmektedir.
- Tarlaların kiralanması ile tarımsal üretimin maliyetleri azaltılmış ve gelişim sağlanmıştır.
- Yunanistan'ın Avrupa Birliği'nde yer almasından ötürü üretilen mal ve hizmetlerin Avrupa pazarına satışı rahat olmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Yunanistan diğer Avrupa ülkelerine göç vermektedir, bu sebeple iş gücü kaybı diğer sektörlerde olduğu gibi tarım sektöründe de hissedilmektedir.
- Bölge genelinde çok sayıda tarım arazisi yer almaktadır.

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 esası ve değerlendirme 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 yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; kiralık tarlaların olması ve kira süreleri boyunca kira gelirleri elde edilebilir olmasından dolayı da gelir yöntemi kullanılmıştır. Paketleme tesisinde binaların olması sebebi ile maliyet yöntemi binaları için hesaplanmıştır.

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	Incore Real Est	Remax	Real Estate	Sahibinden	
	Agency	Morphi	Aristeidis	Mouzaliotis	Sahibinden
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Yüzölçümü (m ²)	4.678	4.201	4.000	4.100	6.000
Satış Fiyatı (Euro)	47.000	40.000	45.000	70.000	65.000
Birim Fiyatı (Euro/m ²)	10,05	9,52	11,25	17,07	10,83
Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	0%	0%	0%	0%	0%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi					
Konum	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer	Benzer
	10%	10%	10%	0%	0%
Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
	-15%	-15%	-15%	-15%	-10%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%

Fiziksel Özellikleri	Daha		Daha		Benzer	Daha Dezavantajlı
	Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı		
	15%	15%	15%	0%	15%	
Düzeltilmiş Değer	11	11	13	12	11	

*Karşılaştırma tablosu 420090805039 Kaek numaralı paketle tesisinin olduğu parsel için baz alınmış olup 1-2-4 nolu emsaller yola cepheli ve tesis yapımına uygun parsellerdir. 3 no.lu parselin üzerinde kiraz ağaçları yer almaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu paketleme tesisinin yakınında yer alan emsaller incelendiğinde yaklaşık arsa değerinin inşaata hazır parsellerde 10-11 Euro/m² mertebelerinde olduğu görülmüştür. Boş tarlalarda kiralama çok yoğun olmasa da yıllık 1.000 m² alanı 50 Eu/dönüm bedel ile kiralamaların olduğu öğrenilmiştir.
- Değerlemeye konu kiralık arazilerin sözleşmelerine bakıldığında boş tarla vasıflı üzerinde bitki vs olmayan araziler için 50 Eu/dönüm/yıl bedel ile kiralama yapıldığı görülmüştür. Kiralama bedelleri için piyasa araştırmasında benzer fiyatların geçerli olduğu ve geçtiğimiz 3-5 yıllık süreç içerisinde de değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Yola cephesi olmayan boş tarlalarda 4-5 Euro/m² fiyatlara kadar satış fiyatlarının değiştiği öğrenilmiştir.
- Tarlaların üzerinde ağaç ve meyve/tütün bitkisi olması durumunda ise dönüm başına kira bedelinin yıllık 350-400 Euro/yıl/dönüm fiyatlara çıkabileceği öğrenilmiştir. Ancak meyve bahçesi vasıflı tarım arazilerinin kiralanmasından çok işletildiği görülmüştür.
- 3 no'lu parselin kiralaması için görüşme yapılmış ve yıllık istenen kira bedelinin 400-450 Eu/dönüm aralığında olabileceği iletilmiştir. Ancak mal sahibi tarafından kiralanma opsiyonunun çok istenmediği, daha çok satış taleplerinin görüldüğü öğrenilmiştir. Bu sebeple istenen kira bedelinin piyasanın üzerinde olduğu iletilmiştir.

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 32,5739.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 32,6326.- TL'dir. Yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

- 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.

TAŞINMAZIN 31.12.2023 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Kaek No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (Euro/m ²)	Arsa Değeri (Euro)
420090805039	13,218.13	11	145,399
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)			145,399

TAŞINMAZIN 31.12.2023 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Kaek No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (Euro/m ²)	Arsa Değeri (Euro)
420090805037	16,643.57	9	149,792
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)			€ 150,000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			₺4.886.000

TAŞINMAZIN 31.12.2023 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Kaek No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (Euro/m ²)	Arsa Değeri (Euro)
420361721007	1,000.01	4.5	4,500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)			€ 4,500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			₺147.000

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 bulundularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme 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	Gümölcine	Depo binası	2023	2.500 m ²	1.000 Euro/m ²
2	Yüklenici Firma	Gümölcine	Depo binası	2023	-	800 Euro/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

- Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

TAŞINMAZIN 29.09.2023 TARİHLİ PAZAR DEĞERİ			
Kaek No	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (Euro/m ²)	Arsa Değeri (Euro)
420090805039	13,218.13	11	145,399
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)			145,399

BİNA DEĞERİ				
Kat	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (Euro/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (Euro)
Fabrika	1,732.00	1,000	5%	1,645,400
Depo	192.00	800	5%	145,920
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)				1,791,320

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (Euro/m ²)	Toplam Değeri (Euro)
Çevre telçit	650	70	45,500
Güvenlik Kulübesi	19	600	11,400
Beton Saha	7,500	20	150,000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)			206,900

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	€ 145,399
Bina Değeri	€ 1,791,320
Harici Müteferrik İşler	€ 206,900
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	€ 2,143,619
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (EURO)	€ 2,144,000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺69.838.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı alt yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Kaek No	420091003001	420361721006	420361721014	420361721008
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	109.805,27 m ²	4.699,97 m ²	12.000,04 m ²	2.200,06 m ²

Kaek No	420361721009	420361610006
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.199,94 m ²	16.496,78 m ²

Yukarıda Kaek numaraları verilmiş tarım arazileri resmi kurumlardan ve özel şahıslardan uzun süreli olarak kiralanmış olup kira sözleşmelerinden doğan hakkının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Kaek No	Yüz ölçümü (m ²)	Kiralama Sözleşmesi Bitiş Tarihi
420361610006	16,496.78	31/12/2040
420361721006	4,699.97	30/06/2041
420361721014	12,000.04	
420361721008	2,200.06	
420361721009	2,199.94	
420091003001	109,805.27	17/06/2041

** Değerlemeye konu kiralık arazilerin sözleşmelerine bakıldığında boş tarla vasıflı üzerinde bitki vs olmayan araziler için 50 Eu/dönüm/yıl bedel ile kiralama yapıldığı görülmüştür. Kiralama bedelleri için piyasa araştırmasında benzer fiyatların geçerli olduğu ve geçtiğimiz 3-5 yıllık süreç içerisinde de değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir. Yaka IKE ve Blue Farm IKE firmaları tarafından kiralanılan yukarıda listede verilen tarlalar ilk kiralama dönemlerinde boş ekim-dikim olmayan vasıfta arazilerdir. Şirketler tarafından mahsul fidan ekimleri yapılmış, sulama altyapıları ve tarımsal üretim için gerekli yatırımlar yapılmıştır. Mevcutta üzerinde meyve ağaçları olan parsellerdir.*

** Nakit akımları hesaplamasında parsellerin mevcut halleri ile alt kiralama yapılması durumunda gelir olarak elde edebilecekleri kira gelirleri ve mal sahibi ile yapmış oldukları kira sözleşmesi gereği yıllık 1.000 m² başına 50 Eu kira ödemesinden sonra oluşan net nakit akışları (sözleşme süresi boyunca) hesaplanmıştır. Sözleşmeden doğan sözleşme süresi bitimine kadar olan gelirlerinin bugünkü değeri hesaplanmaktadır.*

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde Yunanistan devletinin 20 yıllık euro bazlı tahvil getirisi dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %4,17

Risk primi: %2,83

İndirgeme oranı: %7,00 olarak hesaplanmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Söz konusu kiralanmış tarlaların mevcutta 0.03 Euro/m² (dönüm başı 360 Euro) yıllık kira getirileceği varsayılmıştır.
- Güncel arsa kirasının yıllık bazda %2 oranında artacağı ve sözleşme bitimine kadar devam edeceği varsayılmıştır.
- Mal sahibine ödenecek kira bedeli sözleşme ile belirlenmiş olup yıllık dönüm başı 50 Euro kira ödeneceği hesaplanmıştır.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- 420361610006 Kaek Numaralı Parsel

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Arazi Alanı	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78
Birim Kira Değeri (EU/m2)	0,03	0,0306	0,031212	0,03183624	0,032472965	0,0331224	0,0337849	0,0344606
Yıllık Toplam Kira Geliri (EU)	0	6.057,62	6.178,77	6.302,35	6.428,39	6.556,96	6.688,10	6.821,86
Mal Sahibine Ödenecek Kira	0	824,84	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839
Net Kira Geliri (EU)	0,00	5.232,78	5.353,93	5.477,51	5.603,55	5.732,12	5.863,26	5.997,02

31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040
16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78	16.496,78
0,0351498	0,0358528	0,0365698	0,0373012	0,0380473	0,0388082	0,0395844	0,0403761	0,0411836	0,042007243
6.958,30	7.097,46	7.239,41	7.384,20	7.531,89	7.682,52	7.836,17	7.992,90	8.152,76	8.315,81
824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839	824,839
6.133,46	6.272,63	6.414,57	6.559,36	6.707,05	6.857,68	7.011,34	7.168,06	7.327,92	7.490,97

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,17%	4,17%	4,17%
Risk Primi	2,33%	2,83%	3,33%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	61.631	59.369	57.228
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	61.500	59.500	57.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.003.295	1.938.147	1.856.712
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.005.000	1.940.000	1.855.000

- 420361721006, 420361721014, 420361721008, 420361721009 Kaek Numaralı Parseller

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Arazi Alanı	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01
Birim Kira Değeri (EU/m2)	0,0300	0,0306	0,0312	0,0318	0,0325	0,0331	0,0338	0,0345
Yıllık Toplam Kira Geliri (EU)	0	7.747,92	7.902,88	8.060,94	8.222,16	8.386,60	8.554,33	8.725,42
Mal Sahibine Ödenecek Kira	0	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00
Net Kira Geliri (EU)	0,00	6.692,92	6.847,88	7.005,94	7.167,16	7.331,60	7.499,33	7.670,42

31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	30.06.2041
21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	21.100,01	10.463,29
0,0351	0,0359	0,0366	0,0373	0,0380	0,0388	0,0396	0,0404	0,0412	0,0420	0,0428
8.899,93	9.077,93	9.259,49	9.444,68	9.633,57	9.826,24	10.022,77	10.223,22	10.427,69	10.636,24	5.379,90
1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	1.055,00	523,16
7.844,93	8.022,93	8.204,49	8.389,68	8.578,57	8.771,24	8.967,76	9.168,22	9.372,68	9.581,24	4.856,73

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,17%	4,17%	4,17%
Risk Primi	2,33%	2,83%	3,33%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	80.441	77.420	74.566
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	80.500	77.500	74.500
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.622.199	2.524.477	2.426.756

Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.620.000	2.525.000	2.425.000
---	------------------	------------------	------------------

- 420091003001 Kaek Numaralı Parsel

	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Arazi Alanı	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27
Birim Kira Değeri (EU/m2)	0,03	0,0306	0,031212	0,03183624	0,032472965	0,033122424	0,033784873	0,03446057
Yıllık Toplam Kira Geliri (EU)	0	40.320,50	41.126,91	41.949,44	42.788,43	43.644,20	44.517,08	45.407,43
Mal Sahibine Ödenecek Kira	0	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26
Net Kira Geliri (EU)	0,00	34.830,23	35.636,64	36.459,18	37.298,17	38.153,94	39.026,82	39.917,16

31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	17.06.2041
109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	109.805,27	50.540,51
0,035149781	0,035852777	0,036569833	0,0373012	0,0380473	0,0388082	0,0395844	0,0403761	0,0411836	0,04200724	0,04284739
46.315,57	47.241,89	48.186,72	49.150,46	50.133,47	51.136,14	52.158,86	53.202,04	54.266,08	55.351,40	25.986,34
5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	5.490,26	2.527,03
40.825,31	41.751,62	42.696,46	43.660,20	44.643,20	45.645,87	46.668,60	47.711,77	48.775,81	49.861,14	23.459,32

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,17%	4,17%	4,17%
Risk Primi	2,33%	2,83%	3,33%
İndirgeme Oranı	6,50%	7,00%	7,50%
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	418.033	402.359	387.549
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	418.000	402.500	387.500
Toplam Bugünkü Değer (TL)	13.615.890	13.110.995	12.622.386
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	13.615.000	13.110.000	12.620.000

KIRAZ VE YABAN MERSİNİ VERİLERİ-2023													
	Ağaç yaşı	Ağaç/Fidan sayısı	Ortalama 2023 verimi (kg/fidan)	Tahmini 2024 verimi (kg/fidan)	Tahmini 2025 verimi (kg/fidan)	Tahmini 2026 verimi (kg/fidan)	Tahmini 2027 verimi (kg/fidan)	Tahmini 2028 verimi (kg/fidan)	Yaşına göre güncel fidan maliyeti (€/adet)	Sulama sistemi maliyeti	Kurulum donanımları maliyeti (malç-semer)	Dolu önleyici sistemi maliyeti	TOPLAM
KIRAZ	3 YAŞINDA	1,500	1.0	3.0	7.0	12.0	15.0	15.0	16.00 €	6,000.00 €			265,000.00 € (7.635.000 TL)
	4 YAŞINDA	100	1.5	3.0	7.0	14.0	17.0	21.0	20.00 €				
	7 YAŞINDA	550	12.0	17.0	21.0	25.0	25.0	25.0	75.00 €			10,000.00 €	
YABAN MERSİNİ	2 YAŞINDA	12,500	0.2	0.6	1.4	2.5	4.0	5.0	6.00 €	40,000.00 €	25,000.00 €		
	3 YAŞINDA	5,600	0.6	1.4	2.5	4.0	5.0	5.0	12.00 €				

KIRAZ VE YABAN MERSİNİ VERİLERİ-2022													
	Ağaç yaşı	Ağaç/Fidan sayısı							Yaşına göre güncel fidan maliyeti (€/adet)	Sulama sistemi maliyeti	Kurulum donanımları maliyeti (malç-semer)	Dolu önleyici sistemi maliyeti	TOPLAM
KIRAZ	2 YAŞINDA	1,500							8.00 €	5,000.00 €			131,000.00 € (2.610.000 TL)
	3 YAŞINDA	100							16.00 €				
	6 YAŞINDA	550							65.00 €			7,500.00 €	
YABAN MERSİNİ	1 YAŞINDA	12,500							0.00 €	35,000.00 €	25,000.00 €		
	2 YAŞINDA	5,600							6.00 €				

KİRAZ VE YABAN MERSİNİ VERİLERİ-2021													
	Ağaç yaşı	Ağaç/Fidan sayısı							Yaşına göre güncel fidan maliyeti (€/adet)	Sulama sistemi maliyeti	Kurulum donanımları maliyeti (malç-semer)	Dolu önleyici sistemi maliyeti	TOPLAM
KİRAZ	1 YAŞINDA	1,500							5.00 €	5,000.00 €			72.700.00 € (1.070.000 TL)
	2 YAŞINDA	100						12.00 €					
	5 YAŞINDA	550						30.00 €			7,500.00 €		
YABAN MERSİNİ	-	12,500						0.00 €	35,000.00 €	25,000.00 €			
	1 YAŞINDA	5,600						0.00 €					

TOPLAM DEĞER-YUNANİSTAN ZİRAAT (31.12.2023)

AĞAÇLAR	€ 265,000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (EURO)	€ 265,000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺8.630.000

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Tarım ve tarımsal depolama**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

Yunanistan’da gayrimenkul satışları %24 KDV oranına tabidir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %24 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

420090805039 ve 420090805037 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları mevcuttur. 420361721007 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

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

420090805039 ve 420090805037 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde ipotek kayıtları mevcuttur. 420361721007 Kaek no'lu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Konu takyidatlar parsellerin 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 taşınmazlar "tarla" 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

Aşağıda Kaek numaraları verilmiş tarım arazileri resmi kurumlardan ve özel şahıslardan uzun süreli olarak kiralanmış olup kira sözleşmelerinden doğan hakkının bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Kaek No	Yüz ölçümü (m ²)	Kiralama Sözleşmesi Bitiş Tarihi
420361610006	16,496.78	31/12/2040
420361721006	4,699.97	30/06/2041
420361721014	12,000.04	
420361721008	2,200.06	
420361721009	2,199.94	
420091003001	109,805.27	17/06/2041

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve kiralık mülkler için de sözleşme süresi boyunca doğan hakkının tespiti için gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	Euro
Maliyet Yaklaşımı	74.871.000	2.298.500
Gelir Yaklaşımı	17.720.000	544.000

Paketleme tesisinin olduğu parsel için parsel üzerinde kullanılan paketleme tesisi olduğundan maliyet yaklaşımına göre değer hesaplanmıştır. Diğer mülkiyete konu parsellerde Pazar yaklaşımına göre parsellerin değeri takdir edilmiştir. Kiralık olan mülklerde kira süreleri boyunca alt kiralama yapıp gelir elde edileceği varsayılmış ve indirgenmiş nakit akımları yöntemi ile bugünkü kullanım hakkının değeri hesaplanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet ve pazar yaklaşımıyla hesaplanan değer ile kiralık mülklerin sözleşmeden doğan hakkının bugünkü değerleri toplanarak toplam bir pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmış olup zirai ürün değerleri ile birlikte değerlendirilmiştir.

TOPLAM DEĞER-31.12.2023	
FABRİKA TESİSİ	€ 2.144.000
FABRİKA ARKASI BLUEFARM ARAZİSİ	€ 150.000
BLUEFARM ARAZİSİ	€ 4.500
16,496.78 m2 KİRALIK ARAZİ	€ 59.500
21,100.01 m2 KİRALIK ARAZİ	€ 77.500
109,805.27 m2 KİRALIK ARAZİ	€ 402.500
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (EURO)	€ 2.838.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺92.446.000

TOPLAM DEĞER-YUNANİSTAN ZİRAAT (29.09.2023)	
AĞAÇLAR	€ 265,000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (EURO)	€ 265,000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	₺8.630.000

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAM MÜLKİYETE KONU TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ VE KİRALIK ARAZİLERİN SÖZLEŞME SONUNA KADAR OLAN HAKLARININ TOPLAM BUGUNKÜ DEĞERLERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	101.076.000.-TL	Yüzbirmilyonyetmişaltıbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	125.334.240.-TL	Yüzyirmibeşmilyonüçyüzotuzdörtbinikiyüzkırk.-TL

*Yunanistan'da Gayrimenkul satışlarındaki KDV oranı %24 olarak belirtilmiştir.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9


EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Kira Sözleşmeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi



ΑΡΙΘΜΟΣ 9475

Αγοραπωλησία αγρού συμφωνηθείσης

Αξίας 11.515,63 και αξίας σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού 11.515,63 ευρώ.

Στην Κομοτηνή σήμερα στις δεκαέξι (16) του μηνός Σεπτεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες δεκαπέντε (2015), ημέρα Τετάρτη και στο συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται στον τέταρτο (4ο) όροφο της οικοδομής της οδού Αριστόβουλου Μάνεση, αριθμός 5, σε μένα τη συμβολαιογράφο και κάτοικο Κομοτηνής ΟΛΥΜΠΙΑ ΔΑΝΙΗΛΙΔΟΥ του Λαζάρου σύζυγο Ηλία Αποστόλου, με έδρα μου την Κομοτηνή, με Α.Φ.Μ. 046839265 της Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, παρουσιάστηκαν, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο: Α)Αφένος ο: ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ ΤΑΚΑΣ του Αγγέλου Τακά και της Ανθούλας Τακά, συνταξιούχος, που γεννήθηκε στην Καβάλα Π.Ε. Καβάλας στις 02-10-1932, και κατοικεί στην Κομοτηνή Π.Ε. Ροδόπης, οδός Ύδρας, αριθμός 1-7, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν ΑΕ 391758 που εκδόθηκε την 02-03-2007 από το Τ.Α. Κομοτηνής Ροδόπης, με Α.Φ.Μ. 005501920 της Δ.Ο.Υ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ, ο οποίος στο εξής για συντομία θα ονομάζεται "πωλητής" και Β)Αφετέρου: οι :1) ΜΠΑΡΗΣ (όνομα) ΜΟΥΣΤΑΦΑ (επώνυμο) του Ισμαήλ (όνομα) Μουσταφά (επώνυμο) και της Μουζεγιέν (όνομα) Μουσταφά (επώνυμο), λογιστής, που γεννήθηκε στη Λιβαδειά Π.Ε. Βοιωτίας στις 01-01-1980, και κατοικεί στην Κομοτηνή Π.Ε. Ροδόπης, οδός Κωστή Μωσκόφ, αριθμός 12, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής

ΑΡΙΘΜΟΣ 765

ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 755/2015
ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΟΥ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΙΜΗΜΑ 25.000 ΕΥΡΩ

ΑΝΤΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 13.181,71 ΕΥΡΩ

Στην Κομοτηνή σήμερα στις τριάντα (30) του μηνός Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες δεκαπέντε (2015), ημέρα Τετάρτη, στο γραφείο μου που βρίσκεται στην οδό Χαριλάου Τρικούπη αριθ.59 παρουσιάστηκαν σ' εμένα την Συμβολαιογράφο Κομοτηνής ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΕΥΘΥΜΙΟΥ του Νικολάου σύζυγος Αντωνίου ΦΡΑΝΤΖΗ, ΑΦΜ 059235495, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής και κάτοικο Κομοτηνής οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο, αφενός: η Στέλλα ΝΙΚΟΛΑΪΔΟΥ του Διογένη και της Δήμητρας, Α.Φ.Μ. 074039032, Δ.Ο.Υ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ, επάγγελμα πολιτικός Μηχανικός, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 30/9/1970, και κατοικεί στην Κομοτηνή, οδός Μιλτιάδου αριθ. 2, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν ΑΗ 863030 που εκδόθηκε την 10/11/2011 από το Τ.Α. Κομοτηνής, η οποία θα ονομάζεται παρακάτω για συντομία "η πωλήτρια" αφετέρου: ο Μεχμέτ ΤΣΑΒΟΥΣΟΓΛΟΥ του Χουσεΐν και της Φατμέ, Α.Φ.Μ. 113835185, Δ.Ο.Υ.





ΑΡΙΘΜΟΣ 3864
ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΤΙΜΗΜΑ 1100. ΕΥΡΩ
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ 792 ΕΥΡΩ

Στην Κομοτηνή σήμερα στις δέκα πέντε (15) του μηνός Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα Τετάρτη στο γραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Βασιλέως Παύλου αριθμός 23, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο Κομοτηνής ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΕΥΘΥΜΙΟΥ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ κάτοικο Κομοτηνής, ΑΦΜ 059235495, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός ο Χασάν ΜΕΜΕΤ του Χουσεϊν και της Κερζιμπάν, Α.Φ.Μ. 074524690, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, επάγγελμα αγρότης, που γεννήθηκε στην Κερασέα Ν.Ροδόπης στις 05/09/1953, και κατοικεί στον Μίσχο Ν. Ροδόπης, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ'αριθμόν ΑΗ 364496 που εκδόθηκε το 2010 από το ΑΤΠ Κομοτηνής ο οποίος θα ονομάζεται παρακάτω για συντομία "ο πωλητής" και αφετέρου : ο Μπαρής ΜΟΥΣΤΑΦΑ του Ισμαήλ και της Μουζεγιέν Α.Φ.Μ. 119845405, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, επάγγελμα λογιστής, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 01-01-1980 και κατοικεί στην Κομοτηνή οδός Χαριλάου Τρικούπη 91-93, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ'

Ek 2: Kiralık arazi sözleşmeleri



ΑΡΙΘΜΟΣ 3587

ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 109.805 ΕΥΡΩ

Στην Κομοτηνή σήμερα στις δέκα οχτώ (18) του μηνός Ιουνίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Βασιλέως Παύλου αριθμός 23, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΜΑΡΙΑΕΝΑ ΕΥΘΥΜΙΟΥ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ και κάτοικο Κομοτηνής, ΑΦΜ 059235495, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός : ΜΟΥΜΙΝ Οντέρ του Σαλή και της Μουσερέφ Δήμαρχος Δήμου Ιάσμου, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 30-11-1985 κάτοικος Γαλήνης Ν.Ροδόπης κάτοχος του υπ' αριθμό AZ 372259 Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας που εκδόθηκε στις 3-1-2008 από το Α.Τ.Π. Κομοτηνής και ο οποίος ενεργεί στην προκειμένη περίπτωση ως Νόμιμος Εκπρόσωπος του Δήμου Ιάσμου που εδρεύει στον Ίασμο, με Α.Φ.Μ. 997687953 ο οποίος συστάθηκε σύμφωνα με το ν. 3852/7-6-2010 (Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης), καλούμενου εφεξής «εκμισθωτής ΔΗΜΟΣ», και αφετέρου:



Αριθμός 3607

**ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Για είκοσι (20) έτη

ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 21.100,00 €

Στην Κομοτηνή σήμερα στις τριάντα (30) του μηνός Ιουνίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα Τετάρτη, στο γραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Βασιλέως Παύλου αριθμός 23, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΕΥΘΥΜΙΟΥ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ και κάτοικο Κομοτηνής, ΑΦΜ 059235495, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός : ΟΥΖΕΪΡ Χουσαμετίν του Μουμίν και της Σαζιέ, Α.Φ.Μ. 119848585 Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, συνταξιούχος, που γεννήθηκε στον Μίσχο του Νομού Ροδόπης στις 10-9-1946, κάτοικος Μίσχου της Δημοτικής Ενότητας Σώστου του Δήμου Ιάσμου του Νομού Ροδόπης, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμό ΑΒ 376946 που εκδόθηκε στις 12-7-2006 από το Α.Τ.Π. Κομοτηνής, ο οποίος στη συνέχεια του παρόντος για συντομία θα αποκαλείται «εκμισθωτής» και αφετέρου : ο Λεβέντ ΣΑΔΙΚ ΑΜΕΤ του Σαδίκ και της Ισήκ, Α.Φ.Μ. 061807699, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, επάγγελμα έμπορος, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 29/09/1979, και κατοικεί

ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για πέντε (5) έτη

Με δυνατότητα παράτασης μέχρι και 20 χρόνια συνολικά

Στην Κομοτηνή σήμερα στις 28/12/2021, ημέρα Τρίτη, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός :

ο Λεβέντ ΣΑΔΙΚ ΑΜΕΤ του Σαδίκ και της Ισθή, επάγγελμα έμπορος, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 29/09/1979, και κατοικεί στην Κομοτηνή οδός Χαριλάου Τρικούπη 91-93, ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας (ΙΚΕ) με την επωνυμία «BLUE FARM Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «BLUE FARM» με έδρα τον Δήμο Κομοτηνής νόμιμα εξουσιοδοτημένος για την υπογραφή του παρόντος που για λόγους συντομίας ονομάζεται μισθώτρια και αφετέρου

α) ο **ΙΜΠΡΑΜ Ιμπράμ του Ναζήμ** και της Χατζέρ, κατοίκου Μίσχου Π.Ε. Ροδόπης, κάτοχος ΔΑΤ με αρ. ΑΖ-365148/23-08-2007 εκδ. Α.Τ.Π. Κομοτηνής, γεν. 18/01/1955 και κάτοχος στοιχείου ΑΦΜ. 057846201 Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής και

β) η **ΜΟΥΣΤΑΦΑ ΑΧΜΕΤ Μηνεβέρ του Ναζήμ** και της Χατζέρ, κατοίκου Αρίσβης - Σαπών Π.Ε. Ροδόπης, κάτοχος Δ.Α.Τ. με αρ. ΑΒ-456771/19-04-2006 εκδ. Τ.Α. Κομοτηνής, γεν. 29/06/1950 και κάτοχος στοιχείου ΑΦΜ. 101336184 Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, οι οποίοι για λόγους συντομίας ονομάζονται εκμισθωτές,

Οι ανωτέρω ζήτησαν τη σύνταξη και υπογραφή του παρόντος με το οποίο δήλωσαν, συμφώνησαν και αποδέχθηκαν αμοιβαία τα εξής :

Οι εκμισθωτές είναι συγκύριοι μιας αγροτικής ιδιοκτησίας που βρίσκεται στην περιοχή του αγροκτήματος Αναδασμού Μίσχου (τμήμα) Δήμου Σώστη του Νομού Ροδόπης (σύμφωνα με τον τίτλο αναδασμού) με αρ. τεμαχίου 229 εμβαδού 20.882 τ.μ., κατέχοντας συνολικά



Αριθμός 3615

ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΟ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για είκοσι (20) έτη

ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ 16.643,60€

Στην Κομοτηνή σήμερα στις εννέα (9) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι ένα (2021), ημέρα Παρασκευή, στο γραφείο μου, που βρίσκεται στην οδό Βασιλέως Παύλου αριθμός 23, παρουσιάστηκαν σ' εμένα τη Συμβολαιογράφο ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΜΑΡΙΛΕΝΑ ΕΥΘΥΜΙΟΥ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ και κάτοικο Κομοτηνής, ΑΦΜ 059235495, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο αφενός : ο Λεβέντ ΣΑΔΙΚ ΑΜΕΤ του Σαδίκ και της Ισήκ, Α.Φ.Μ. 061807699, Δ.Ο.Υ. Κομοτηνής, επάγγελμα έμπορος, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 29/09/1979, και κατοικεί στην Κομοτηνή οδός Χαριλάου Τρικούπη 91-93, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν ΑΟ-281793 που εκδόθηκε την 26/02/2019 από το Τ.Α. Κομοτηνής, ο οποίος ενεργεί στο παρόν ως νόμιμος εκπρόσωπος και διαχειριστής της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας (ΙΚΕ) με την επωνυμία «ΥΑΚΑ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» και διακριτικό τίτλο «ΥΑΚΑ ΙΚΕ» με έδρα τον Δήμο Κομοτηνής νόμιμα εξουσιοδοτημένος για την υπογραφή

Ek 3: Takyidat

YAKA İKE şirketi olan iki taşınmaz mal varlığı üzerine

-Gümölcine Sulh Ceza Mahkemesi'nin 125/2016 sayılı kararıyla 16 Kasım 2016 tarihinde ZİRAAT BANKASI lehine 2.000.000 Euro tutarında İpotek Senedi (ön bildirim olarak) tescil edilmiştir (Rodop ili – Gümölcine Tapu Kadastro dairesine P 337/160 sayılı deftere kayıt edilmiştir).

-Gümölcine Sulh Ceza Mahkemesi'nin 166/2017 sayılı kararıyla 02 Ağustos 2017 tarihinde ZİRAAT BANKASI lehine 1.000.000 Euro tutarında İpotek Senedi (ön bildirim olarak) tescil edilmiştir (Rodop ili – Gümölcine Tapu Kadastro dairesine P 338/61 sayılı deftere kayıt edilmiştir)

Taşınmazlar şunlardır,

- 1) 13218,13 m2 alana sahip mülk
- 2) 16643,57 m2 alana sahip mülk (kuyulu)

- 930.000 Euro tutarındaki alacak hakkının teminat altına alınması amacıyla YAKA'ya ait 03/07/2018 tescil tarihli taşınır mallara karşı ZİRAAT BANKASI lehine mülkiyet, yetki ve zilyetlik rehni oluşturulmasına ilişkin sözleşme imzalanmıştır.(Rodop ili – Gümölcine Tapu Kadastro dairesine E1/145 sayılı deftere kayıt edilmiştir)

*alınan kredilerin büyük miktarı ödenmiştir ve tekrar yapılandırılmıştır, ama gerekli bilgiler muhasebe tarafından sizlere iletilmiş, bana gelen bilgilere göre.




- 57 m2 alana sahip (İskeçe bölgesi, Thermopylon Caddesi No11 – 370262231015 gayrimenkul özel koduna sahip ve tapu kadastro sistemine göre 58,090 m2 alana sahip mülkünde , talep/haciz/takyit/haciz/ipotek/ön kayıt/ön bildirim vb. şirket adına bulunmaz, şirketin mülkü "temiz" olarak etiketlendirilebilir.

BLUEFARM İKE şirketi

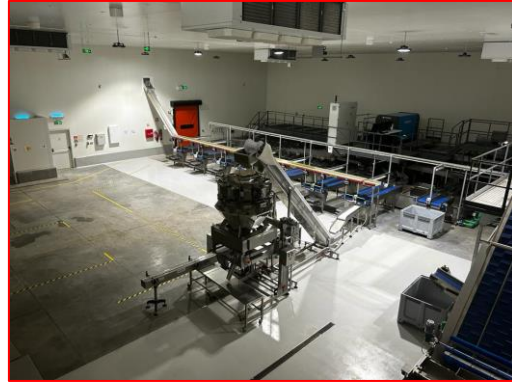
- 1.000 m2 alana sahip tek mülkünde, talep/haciz/takyit/haciz/ipotek/ön kayıt/ön bildirim vb. şirket adına bulunmaz, şirketin mülkü "temiz" olarak etiketlendirilebilir.

Gümölcine 29/02/2024
ZERRA TALIP
AVUKAT
TRKUPİ 72- (KOMOTINI) GÜMÖLCİNE
Cep: 00306946271503
154813333 KOMOTINI (GÜMÖLCİNE)
VERGİ DAİRESİ

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi

		ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ-Π.Ε.ΡΟΔΟΠΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ		αρ. πρωτ.	791/24-4-2017
Έργο:	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΔΙΑΛΟΓΗΣ-ΣΥΣΚΕΥΣΙΑΣ-ΨΥΞΗΣ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΟΠΡΟΚΗΠΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ, ΞΟΓΕΙΟΥ ΘΥΡΟΡΕΙΟΥ-ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ.		
Θέση έργου:	ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΥΜΗΣ ΔΗΜΟΣ ΙΑΣΜΟΥ	3 ^ο ΧΛΜ.ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ-ΔΥΜΗΣ Ο.Τ.:	
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο Υ Α Κ Α Ι.Κ.Ε	Α.Φ.Μ. 800678505 Δ.Ο.Υ. ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	
	Ονοματεπώνυμο	Α.Φ.Μ. Δ.Ο.Υ.	
Κ.Α.Ε.Κ.			
Αριθμός έγκρισης δόμησης	39/2016		
Αριθμός αδειας δόμησης και αναθεωρήσεων	57/2016 ,57 ^Α /16,57B/16 ΑΔΑ 6Τ3ΖΩΛΟ-ΤΜΑ		
Ελεγκτής Δόμησης	Ημερομηνία έκδοσης πορίσματος	Στάδιο ελέγχου	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα ΚΙΑΜΗΛ ΙΜΠΡΑΧΗΜ ΠΟΛ.ΜΗΧ/ΚΟΣ <i>Τσελεκε</i> Αριθμός Μητρώου 1929	18-11-2016	ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ1	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα ΚΑΛΙΤΣΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΠΟΛ.ΜΗΧ/ΚΟΣ-ΑΡΧ. Αριθμός Μητρώου 1545	02-12-2016	ΑΡΧΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ2&3)	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα ΧΑΛΑΤΖΙΔΟΥ ΛΑΜΠΡΙΝΗ ΑΡΧ. ΜΗΧ/ΚΟΣ Αριθμός Μητρώου 303	19-4-2017	ΤΕΛΙΚΟ	
Ονοματεπώνυμο / ειδικότητα ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛΗΣ ΗΛ/ΤΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ Αριθμός Μητρώου 210	19-4-2017	ΤΕΛΙΚΟ	
Παρατηρήσεις			
Έχοντας υπόψη: 1. τις διατάξεις των Α' και Β' κεφαλαίων του Ν. 4030/11 (ΦΕΚ 249 Α') «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» και ειδικότερα τα άρθρα 7,11,14,15, 2. τα πορίσματα των ελεγκτών δόμησης όπως αναγράφονται στα ανωτέρω πεδία, ΧΟΡΗΓΟΥΜΕ για το ως άνω έργο Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής			
Κοινοποίηση 1. ΥΠΕΚΑ / ΕΥΕΔ 2. Κύριο έργο		για την Υ. ΔΟΜ. ο εξουσιοδοτημένος υπάλληλος  ΚΑΤΣΟΠΟΥΛΟΥ ΙΣΥΛΙΑ ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΚΕΛΛΑ Τ.Ε.	
			

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020 - Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016 - Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014 - Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans “: 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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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



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: 09.12.2019

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