*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul	**1 Adet Arsa**
Değerleme	**İskeçe/ Yunanistan**
Raporu	**2024A158 / 08.03.2024**

ECE KADIOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ECE KADIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/03/2024 11:38

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 15/03/2024 11:29

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, İskeçe'de konumlu olan **"1 Ade Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2024A158** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 58,09 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.273.000.-TL	Birmilyonikiyüzyetmişüçbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.578.520.-TL	Birmilyonbeşyüzyetmişsekizbinbeşyüzyirmi.-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 değerleme 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	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 403562	**Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 **16**

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri **19**

SWOT Analizi **21**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **23**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **32**

Ekler **35**

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 olmadığının 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık 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 taşınmazın 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Thermopylon Caddesi No:11-A 370262231015/0/0 Kaek no.lu parsel İskeçe/Yunanistan
TAPU KAYDI	Yunanistan ülkesi, İskeçe ili, 370262231015/0/0 Kaek no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	58,09 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,70 KAKS: 2,40 H_{maks}: 23,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	675 Euro/m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.273.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.578.520.-TL

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Dct Trading Dış Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024A158 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yunanistan ülkesi, İskeçe ili, 370262231015/0/0 Kaek no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlık olması nedeni ile 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme 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 değerleme raporu, 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yunanistan ülkesi, İskeçe ili, 370262231015/0/0 Kaek no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değeri 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 kuruluşa 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 belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Gayrısafi 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Ülke	Yunanistan
İli	İskeçe
Kaek No	370262231015/0/0
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	58,09 m^2
Malik / Hisse	Yaka I.K.E. / Tam

Yunanistan'da değerleme konusu taşınmazların olduğu bölgede henüz kadastro sınır belirleme çalışmaları yapılmadığından taşınmazların ada-parsel 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 İskeçe ili Tapu Kadastro Dairesinden 29.02.2024 tarihinde firma avukatı Zehra Talip tarafından yapılan araştırmaya göre değerleme konusu 370262231015/0/0 Kaek no.lu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

İskeçe ili, Tapu Müdürlüünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu 370262231015/0/0 Kaek no.lu taşınmazın 09.11.2023 tarihinde ihale satışı sonucu mülkiyeti YAKA I.K.E.'ye geçmiştir.

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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genel olarak 3-4 katlı konut yapıları konumlu bulunmaktadır.

İskeçe Belediyesi İmar Kadastro Dairesinde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

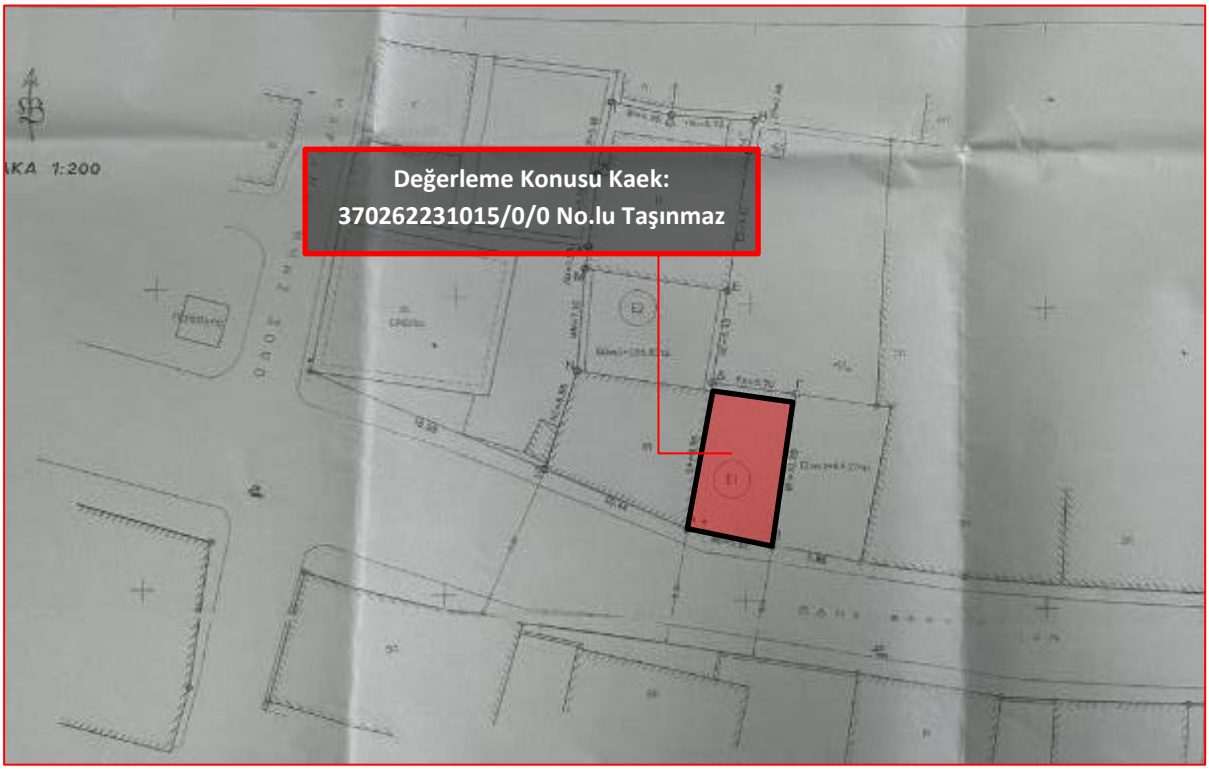
Plan Adı: '' ΓΟΚ'85 ''

Plan Onay Tarihi: 18.12.1985

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,40
- TAKS: 0,70
- H_{maks}: 23,00 m



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 taşınmaza ilişkin bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

İskeçe Belediyesi'nde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre, üzerinde yapı bulunmayan taşınmaza ilişkin ilgili arşivde herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Thermopylon Caddesi No:11-A 370262231015/0/0 Kaek no.lu parsel İskeçe/Yunanistan

Taşınmazın konumlu bulunduğu İskeçe ili, Yunanistan'ın Dedeağaç ve Gömüçine gibi Türk nüfusunun yoğun olduğu illerinden biridir. İskeçe ili, önemli karayollarının üzerinde bulunmakta olup Yunanistan'ın kuzeyinde Bulgaristan sınırına oldukça yakın konumludur.

Değerleme konusu 370262231015/0/0 Kaek no.lu gayrimenkul İskeçe ilinin Themopylon Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmaz, Thermopylon Caddesi 11-A'da konumlu olup şehrin en önemli ulaşım akslarında olan EO Xanthis Komotinis Caddesine oldukça yakın bir konumdadır.

Taşınmazın konumlu bulunduğu Themopylon Caddesi, İskeçe hehirler arası otobüs terminaline ve şehir içi otobüs hatlarının geçiş güzergahına oldukça yakın konumlu olup erişilirlik açısından oldukça avantajlı bir lokasyonda konumludur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 370262231015 Kaek no.lu taşınmaz, İskeçe ili, Thermolpylon Caddesi'nde konumlu olup 58,09 m² yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu 370262231015 Kaek no.lu taşınmaz İskeçe Belediyesi tapu kaydına göre arsa vasıflı '' YAKA I.K.E.'' mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmaz dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahip olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerlemeye konu parselin Thermopylon Caddesine yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım cepheli bulunduğu Thermopylon Caddesi üzerinden sağlanmakta olup parsel sınırlarını belirleyecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Konu taşınmaz, bölgenin bilinirliği yüksek caddelerinden olan Thermopylon Caddesinde konumlu olup oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazın konumlu olduğu alana, otobüs, minibüs, gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz oldukça küçük yüz ölçümüne sahip olup üzerinde proje geliştirilmesi konusunda dezavantaj yaratmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa nitelikli gayrimenkul sayısı oldukça kısıtlıdır.

✘ TEHDİTLER

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; parsel üzerinde imar koşullarına göre proje geliştirilebilecek olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

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-ARSA					
	Irtibat Bilgisi	**Burak Emlak (30) 698 809 39 09**	**Emlakçı Kodu:- 15162506**	**Burak Emlak (30) 698 809 39 09**	**Emlakçı Kodu:129 12822195**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Birim Fiyatı (EUR/m²)	**624**	**651**	**696**	**863**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-7%	-7%	-7%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Yapılaşma Hakkı**	2,40	2,40	1,60	2,40
		0%	0%	32%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı
		0%	10%	-20%	-20%
	Yüz Ölçümü	Daha Büyük	Daha Büyük	Daha Büyük	Daha Büyük
		15%	15%	15%	15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı	Avantajlı
		0%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer (EUR/m²)		**667**	**696**	**726**	**660**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaza benzer nitelikte satılık arsa emsali sayısı oldukça kısıtlıdır. Bölgedeki benzer imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların imar lejandına, yapılaşma hakkına, yola cephe, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Söz konusu taşınmazla benzer nitelikteki parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 650-700 EUR/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT						
	Irtibat Bilgisi	ΦΕΝΗ ΠΑΣΑΛΟΓΛΟΥ 30 6948809300	Rehouse 30 2541076626	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΑΛΑΝΗΣ 30 6951115222	ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΚΡΙΕΖΗ 30 6987113703	Burak Emlak 30 6988093909
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Birim Fiyatı (EUR/m²)	**966**	**1.000**	**1.022**	**1.140**	**1.250**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**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%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	35	25	35	15	20
		25%	15%	25%	11%	14%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (EUR/m²)		**1.142**	**1.092**	**1.208**	**1.197**	**1.354**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu konut birimlerinin bulunduğu kat, kapalı alanları, bina yaşı ve konumu gibi durumları dikkate alınarak bölgede yer alan konutların birim satış değerinin 1.050-1.150 EUR/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi

✓ 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.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Kaek No	**Yüz Ölçüm (m²)**	**Birim Değer (Euro/m²)**	**Taşınmazın Değeri (Euro)**
370262231015	58,09	675	39.000
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (EURO)	**39.000**
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**1.272.671**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek 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.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.

- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2024 yılında başlayacağı ve aynı yıl içinde satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konut alanların birim satış bedellerinin 1.100-EUR/m² olacağı varsayılmıştır.

Kaek No	370262231015/0/0
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	58,09
Emsal / KAKS	2,40

Emsale Dahil Alanı (m²)	139,42
Emsal Harici Katsayısı	0%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	139,42

Toplam İnşaat Alanı (m²)	139,42
Konut Alanı (m²)	139,42

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	**Brüt Alan (m²)**	**Birim İnşaat Maliyeti (EUR/m²)**	**Maliyet (EUR)**
Konut Fonksiyonu	139,42	600	83.650
Toplam	**139,42**		**83.650**

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EUR)	**Oran**	**Maliyet (EUR)**
83.649,60	7%	5.855

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	**Oran**	**Maliyet (EUR)**
83.649,60	3%	2.509

Toplam Maliyet (Euro)	
İnşaat Maliyeti	83.649,60
Altyapı Maliyeti	5.855,47
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.509,49
Toplam (TL)	**92.014,56**

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	**Oran**	**Maliyet (EUR)**
92.014,56	10%	9.201

Toplam Maliyet (EUR)	
İnşaat Maliyeti	83.650
Altyapı Maliyeti	5.855
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.509
Proje Genel Giderleri	9.201
Toplam (EUR)	**101.216**

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	**31.12.2023**	**31.12.2024**
Oran	0%	100%
Maliyet (EUR)	**0**	**101.216**

GELİR YAKLAŞIMI	0
Konut Fonksiyonu	
Yıllar	**31.12.2023**
Toplam Satılabilir Alan (m²)	139
Satış Oranı (%)	100%
Satılan Alan (m²)	139
Birim Satış Değeri (EUR/m²)	1.100
Toplam Ticaret Gelirleri (EUR)	**153.358**
İnşaat Maliyeti (EUR)	**101.216**
Müteahhit Karı (EUR)	**111.338**
Arsa Sahibi Payı (EUR)	**42.020**
Arsa Sahibi Payı (TL)	**1.371.000**

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 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 "**Konut**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 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

Değerleme konusu 370262231015/0/0 Kaek no.lu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı 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 370262231015 Kaek no.lu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta 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 "arsa" 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi 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	EUR
Pazar Yaklaşımı	**1.273.000**	**39.000**
Gelir Yaklaşımı	**1.371.000**	**42.020**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

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		
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.273.000.-TL	Birmilyonikiyüzyetmişüçbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.578.520.-TL	Birmilyonbeşyüzyetmişsekizbinbeşyüzyirmi.-TL

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

Ece KADIOĞLU	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 403562	**Lisans no: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

EKLER

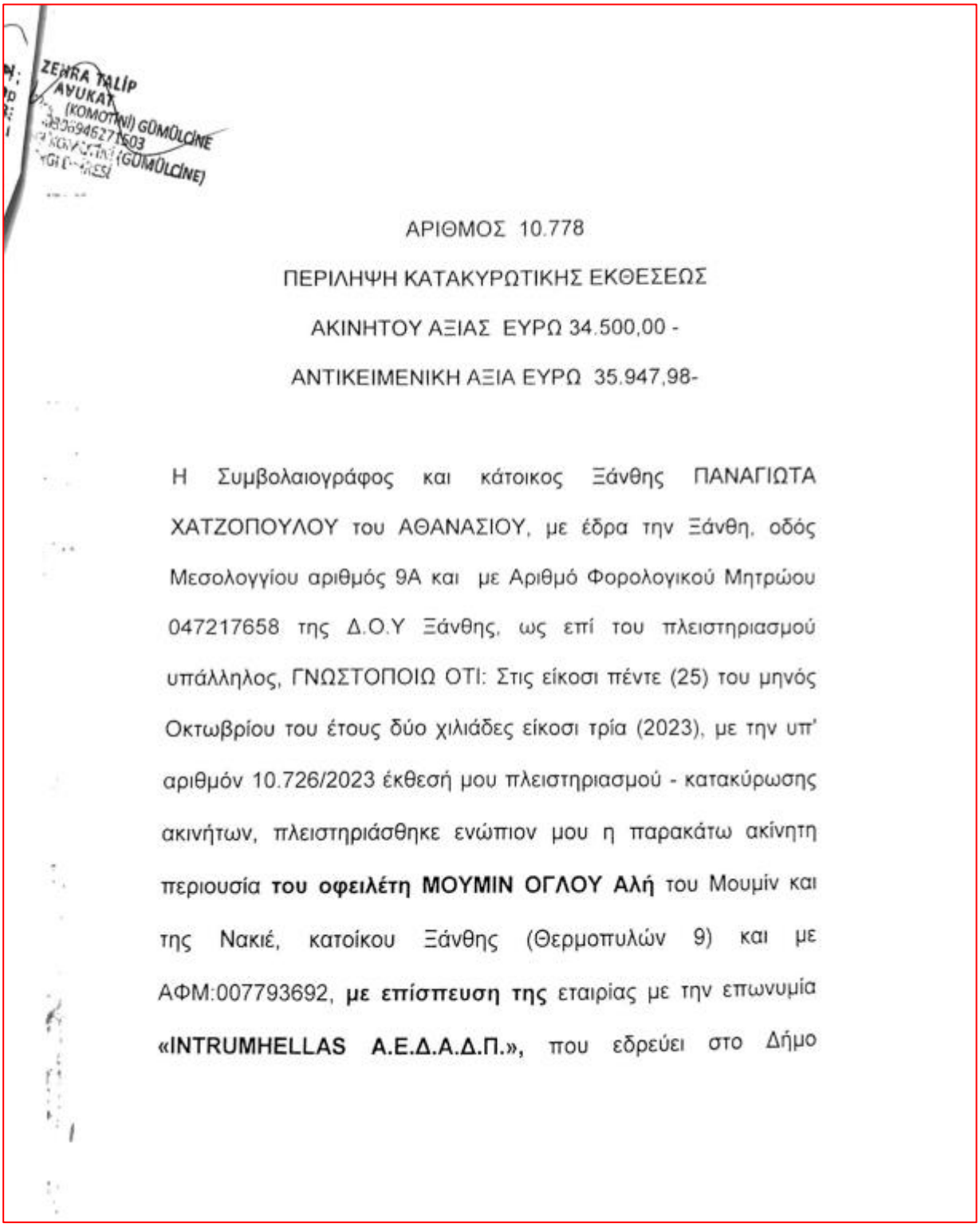
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi



ZEHRA TALİP
AVUKAT
(KOMOTİNİ) GÜMÜLCİNE
(GÜMÜLCİNE)

ΑΡΙΘΜΟΣ 10.778

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ

ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΕΥΡΩ 34.500,00 -

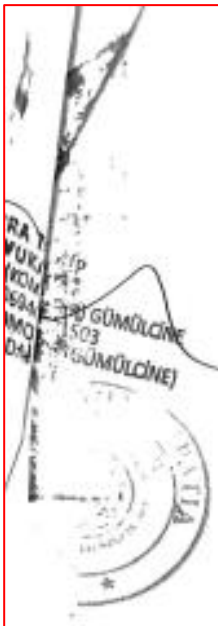
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΥΡΩ 35.947,98-

Η Συμβολαιογράφος και κάτοικος Ξάνθης ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, με έδρα την Ξάνθη, οδός Μεσολογγίου αριθμός 9Α και με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 047217658 της Δ.Ο.Υ Ξάνθης, ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλος, ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΩ ΟΤΙ: Στις είκοσι πέντε (25) του μηνός Οκτωβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία (2023), με την υπ' αριθμόν 10.726/2023 έκθεσή μου πλειστηριασμού - κατακύρωσης ακινήτων, πλειστηριάσθηκε ενώπιον μου η παρακάτω ακίνητη περιουσία **του οφειλέτη ΜΟΥΜΙΝ ΟΓΛΟΥ Αλή** του Μουμίν και της Νακιέ, κατοίκου Ξάνθης (Θερμοπυλών 9) και με ΑΦΜ:007793692, **με επίσπευση της** εταιρίας με την επωνυμία **«INTRUMHELLAS Α.Ε.Δ.Α.Δ.Π.»**, που εδρεύει στο Δήμο

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Αθηναίων [Λεωφ. Μεσογείων 109-111], με ΑΦΜ:801215902 και εκπροσωπείται νόμιμα, **ως νόμιμη διαχειρίστρια των απαιτήσεών** της εταιρίας με την επωνυμία «**VEGA II NPL Finance DAC**», που εδρεύει στο Δουβλίνο Ιρλανδίας (με αρ. μητρώου 672239 και δ/νση3 George'sDock, IFSC, 4ος όροφος, Δουβλίνο 1) και εκπροσωπείται νόμιμα, **και συγκεκριμένα: Ένα οικόπεδο,** έκτασης 57τ.μ. (εμβαδόν τίτλου 58,090 τμ), με ΚΑΕΚ:370262231015/0/0, που βρίσκεται στην Ξάνθη και στην οδό Θερμοπυλών 11α, που συνορεύει, Β:με ιδ/σία κληρονόμων Ηλία Πολυχρονιάδη, Ν:με την οδό Θερμοπυλών, Α:με ιδ/σία κληρονόμων Λαλαζήση και Θερμοπυλών, Δ:με αγοραστή Αλή ΜΟΥΜΙΝΟΓΛΟΥ. **Περιήλθε στον καθού** με το με αρ. 25242/29-8-2003 συμβόλαιο της τέως συμβ/φου Ξάνθης Κων/νιας Νταϊλιάνη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθ/κείου Ξάνθης, στον τόμο 1094 με α/α 147.**Το παραπάνω ακίνητο κατακυρώθηκε** με την υπ' αριθμόν 10.726/2023 έκθεσή μου πλειστηριασμού και κατακύρωσης ακινήτου-ματαίωσης,**στην Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμίαΥΑΚΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με το διακριτικό τίτλο ΥΑΚΑ Ι.Κ.Ε.»**, που εδρεύει στο Δήμο Ιάσμου του Ν. Ροδόπης, με

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



ΑΦΜ 800678505 και Αριθμό ΓΕΜΗ 135697610000, κατόπιν αιτήσεως της οποίας συντάσσεται η παρούσα πράξη μου. Η κατακύρωση έγινε στο συνολικό ποσό των ευρώ **τριάντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια (34.500,00€).** Η παραπάνω υπερθεματίτρια κατέβαλλε στον ειδικό ακατάσχετο λογαριασμό που τηρώ εγώ η επί του πλειστηριασμού υπάλληλος στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ποσό ευρώ **τριάντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια (34.500,00€),** το οποίο και κατέθεσα στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων Δ.Ο.Υ. Ξάνθης με το με αριθμό 7034/8-11-2023 γραμμάτιο συστάσεως παρακαταθήκης του Γραφείου Παρακαταθηκών και Δανείων Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, καθώς και το τέλος χρήσης των ηλεκτρονικών συστημάτων πλειστηριασμού. Έτσι σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω, αφού εκπληρώθηκαν όλες οι διατάξεις του νόμου, εκδίδω την περίληψη αυτή της ανωτέρω υπ' αριθμ. 10.726/25-10-2023 κατακυρωτικής εκθέσεώς μου, για να χρησιμεύσει σαν τίτλος ιδιοκτησίας του προπεριγραφόμενου ακινήτου στην υπερθεματίστρια, ήτοι **στην** Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία **ΥΑΚΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με το διακριτικό τίτλο ΥΑΚΑ Ι.Κ.Ε.»,** που εδρεύει στο Δήμο Ιάσμου του Ν. Ροδόπης, με ΑΦΜ 800678505 και Αριθμό ΓΕΜΗ 135697610000, ηοποίαδύναται και δικαιούται εφεξής δυνάμει της παρούσης και του Νόμου να διακατέχει, νέμεται και διαθέτει τοανωτέρω ακίνητο, όπως θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας. Στην ανωτέρω υπερθεματίστρια, με αίτηση τηςοποίας εκδόθηκε η

παρούσα, υπενθύμισα τις διατάξεις του Ν. 1587/1950, του Ν. 1078/1980, Ν. 1731/1987 και τις λοιπές υποχρεώσεις της, τις διατάξεις του Ν. 4343/1929 και του Ν.Δ. 690/1948 περί σχεδίου πόλεως και τους περιορισμούς εξ αυτών, του Ν. 4315/2014, του Ν. 4045/1960 περί φόρου εισοδήματος, τις διατάξεις περί καταχώρησης στα βιβλία του Κτηματολογίου και τις συνέπειες της παραλείψεώς της. ***Γίνεται μνεία ότι υπεβλήθη***μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. «my PROPERTY» η υπ' αριθμόν 101348/31-10-2023 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με Α. 1110/5-8-2022 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. – ΦΕΚ Β΄4334/16-08-2022, με τίτλο «Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων – Δήλωση Φ.Μ.Α.», θεωρημένο αντίγραφο της οποίας εκτυπωμένο από τη «my PROPERTY» και θα την αποστείλω στο Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης για την καταχώρηση της παρούσας πράξης μου. Η αξία του ανωτέρω ακινήτου προσδιορίσθηκε, με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού συνολικά στο ποσό των ευρώ τριάντα πέντε χιλιάδες εννιακόσια σαράντα επτά και ενενήντα οκτώ λεπτά (35.947,98 €). Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί είναι συνολικά

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ευρώ χίλια εκατόν δέκα και εβδομήντα εννέα λεπτά (1.110,79€) και καταβλήθηκε στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμόν 20230480207/02-11-2023 αποδεικτικό καταβολής (άρθρο 15, παρ.1 του ν.4223/2013), που εκδόθηκε μέσω του πληροφοριακού συστήματος TAXISNET από τον υπόχρεο σε καταβολή (υπερθεματιστή), το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου. **Εγώ η συμβολαιογράφος υπενθύμισα στην υπερθεματίστρια,** την υποχρέωσή της να συμπεριλάβει στην δήλωση φόρου εισοδήματος, το ακίνητο που αποκτά με την παρούσα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2238/1994 και την υποχρέωση της σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ 3α Ν 4223/2013, σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων εμπρόθεσμα όπως ο νόμος ορίζει, για το δικαίωμα που αποκτά με την παρούσα πράξη μου στο προπεριγραφόμενο ακίνητο. **Προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου** το από με αριθμό πρωτ. 3231/1-11-2023 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος που εξέδωσε το ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ Γραφείο Ξάνθης, από το οποίο προκύπτει ότι το ανωτέρω ακίνητο, δηλώθηκε στο Εθνικό Κτηματολόγιο και έχει λάβει αριθμό ΚΑΕΚ: 370262231015/0/0, φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Η περίληψη αυτή της κατακυρωτικής εκθέσεως έγινε σήμερα στις εννέα (09) του μηνός Νοεμβρίου του έτους δύο είκοσι τρία (2023), ημέρα της εβδομάδας Πέμπτη, στο γραφείο μου που βρίσκεται

στην Ξάνθη και στην οδό Μεσολογγίου 9Α, σε τέσσερα (04) φύλλα. Εισπράχθηκαν για τέλη μεγαροσήμου ποσό ευρώ δέκα (10€) σύμφωνα με το άρθρο 89 Ν 5043/2023.Για δικαιώματα μου του παρόντος καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως πέντε (05) αντιγράφων τα δικαιώματα μου ανέρχονται σε ποσό ευρώ τετρακόσια δύο και πενήντα οκτώ λεπτά (402,58€), και από το ποσό αυτό έγινε παρακράτηση φόρου 20%, από την ως άνω Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία**ΥΑΚΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με το διακριτικό τίτλο ΥΑΚΑ Ι.Κ.Ε.»**, που εδρεύει στο Δήμο Ιάσμου του Ν. Ροδόπης, με ΑΦΜ 800678505 και Αριθμό ΓΕΜΗ 135697610000, ήτοι ποσό ευρώ ογδόντα και πενήντα δύο λεπτά (80,52€), ποσό το οποίο θα αποδοθεί εμπρόθεσμα από την ανωτέρω ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, στο Ελληνικό Δημόσιο και εισπράχθηκε το υπόλοιπο ποσό ευρώ τριακόσια είκοσι δύο και έξι λεπτά (322,06€). Επί του συνόλου των δικαιωμάτων ποσού ευρώ τετρακόσια δύο και πενήντα οκτώ λεπτά (402,58€), εισπράχθηκε ΦΠΑ ευρώ ενενήντα έξι και εξήντα δύο λεπτά (96,62€), εκτός από τα έξοδα καταχώρησης στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, και την οποία αφού την διάβασα και

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Φύλλο 4

βεβαίωσα το περιεχόμενό της, υπογράφεται νόμιμα από εμένα την Συμβολαιογράφο και κάτοικο Ξάνθης Παναγιώτα Χατζοπούλου του Αθανασίου, με έδρα μου την Ξάνθη, στο τέλος κάθε φύλλου και αυτής, όπως ο νόμος ορίζει.

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(Τ.Σ ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ

Δίδεται εντολή σε όλα τα αρμόδια όργανα εκτέλεσης να προβούν σε εκτέλεση του παρόντος τίτλου

Ξάνθη, 09-11-2023

Η Συμβολαιογράφος Ξάνθης

(Τ.Σ ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ

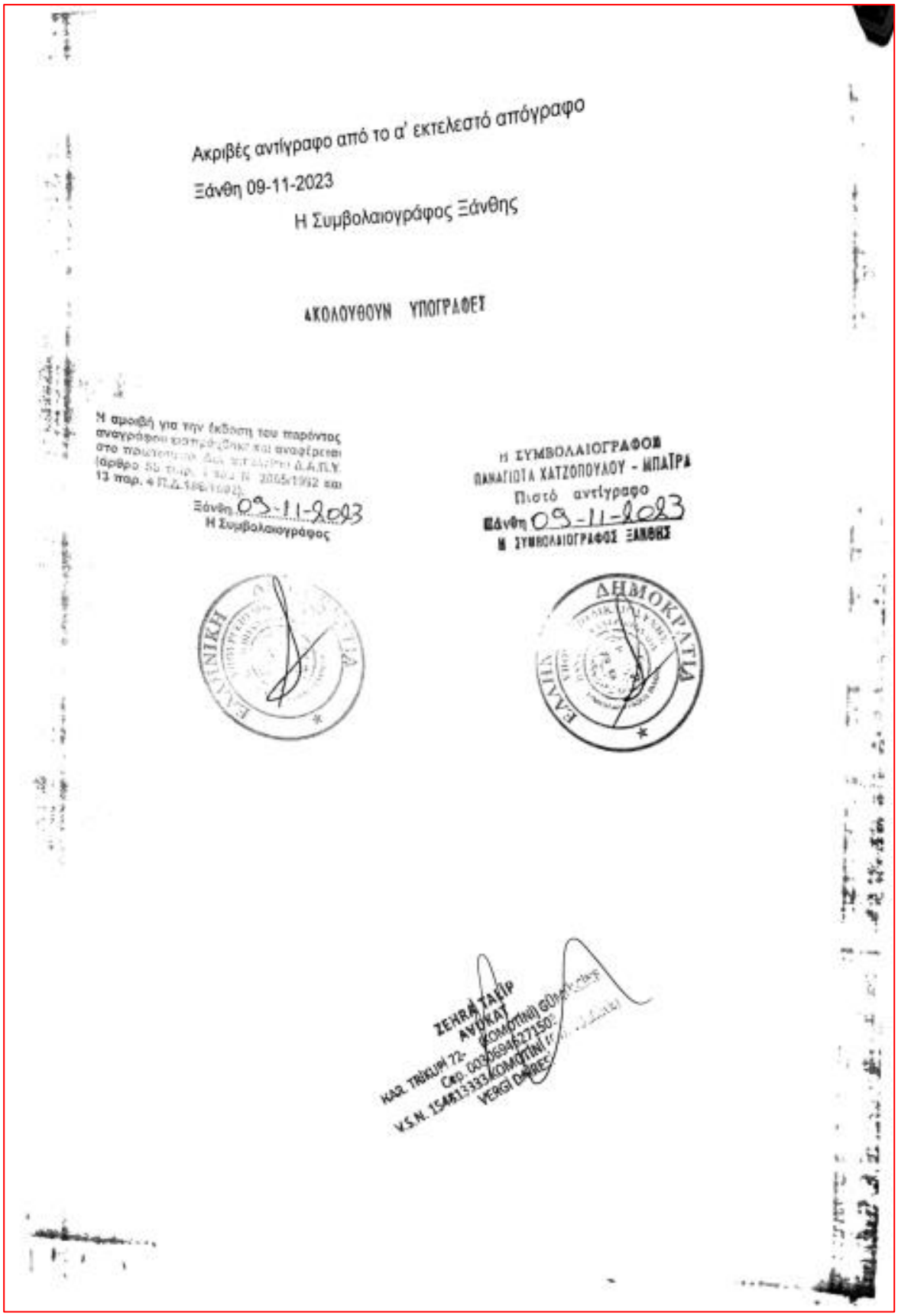
Το έγγραφο αυτό είναι α' εκτελεστό απόγραφο με αριθμό 191/09-11-2023

Ξάνθη, 09-11-2023

Η συμβολαιογράφος Ξάνθης

(Τ.Σ ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ



Ακριβές αντίγραφο από το α' εκτελεστό απόγραφο

Ξάνθη 09-11-2023

Η Συμβολαιογράφος Ξάνθης

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

Η αμοιβή για την έκδοση του παρόντος αναγράφηκε χωριστά και αναφέρεται στο πρωτότυπο σύμφωνα με το άρθρο 55 του Κ.Δ.Ν. 3026/1954 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 2 παρ. 3 του Ν. 2005/1992 και 13 παρ. 4 Π.Δ. 186/1992.

Ξάνθη 09-11-2023

Η Συμβολαιογράφος

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ - ΜΠΑΪΡΑ

Πιστό αντίγραφο

Ξάνθη 09-11-2023

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΞΑΝΘΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΖΕΗRA TAŞIP
AVUKAT
KOMOTİNİ GÜMÜLCİNE
KAR. TÜRKUM 72-
Cep: 00306945271502
V.S.N. 1548133334 KOMOTİNİ
VERGİ DAİRESİ

Ek 2: Takyidat Belgesi

YAKA IKE şirketi olan iki taşınmaz mal varlığı üzerine

-Gümülcine 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 – Gümülcine Tapu Kadastro dairesine P 337/160 sayılı deftere kayıt edilmiştir).

-Gümülcine 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 – Gümülcine 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 – Gümülcine 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.

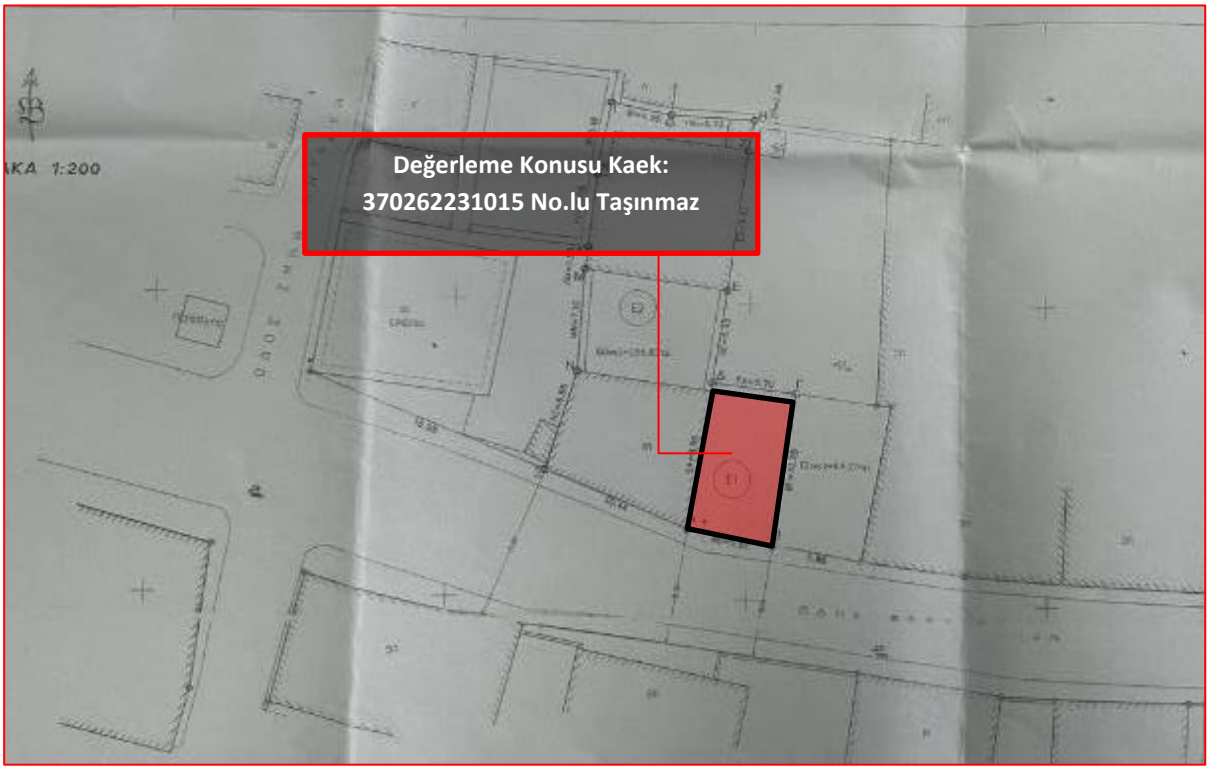
BLUEFARM IKE şirketi

- 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.

Gümülcine 29/02/2024

ZERRAK TALIP
AVUKAT
(KOMOTINI) GÜMÜLCINE
ΑΦΜ 306946271503
154313333 KOMOTINI (GÜMÜLCINE)
ΔΟΥ ΒΕΡΓΗ ΔΑΙΡΕΣΗ

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar

Ek 5: 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	**Yüksek Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) **Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisiliği Bölümü (2004-2009) **Erasmus Programı** Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
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		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Muhendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	**Lisans** YTÜ, Elektrik-Elektonik 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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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)

TDUB

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 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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB

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 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