



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Bakırköy / İstanbul

Raporu

2024REV154 / 08.03.2024

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 08/03/2024
19:02

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 08/03/2024
19:08

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 Bakırköy’de konumlu olan **“1 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2024REV154** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 72.864,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 305 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	58.865.000.-TL	Ellisekizmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.638.000.-TL	Yetmişmilyonaltıyüzotuzsekizbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 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.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

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	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 değerleri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Ataköy 2-5-6. Zeytinlik Mahallesi Rauf Orbay Caddesi Yalı Ataköy No:4 A1 Blok No: 28 Bakırköy / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 no.lu parsel, A1 Blok, 28 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	72.864,34 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm ve Rekreasyon Alanı KAKS: 2,00 H _{maks} : 18,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm ve Rekreasyon	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 583	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 20
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	212.441,16 m ²
	A1 Blok 28 No.lu Bağımsız Bölüm	305 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,25	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~23,5 Yıl	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	193.000 TL/m ²	
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	615 TL/m ² /ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	58.865.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	70.638.000.-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, 2024REV154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel üzerinde yer alan Yalı Ataköy projesinde konumlu A1 Blok 28 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 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 varlık olması amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin 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 Anonim Şirketi 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; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, 564 ada, 186 parsel üzerinde yer alan Yalı Ataköy projesinde konumlu A1 Blok 28 bağımsız bölüm 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 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	17.10.2023	2023A627	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	55.510.000

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

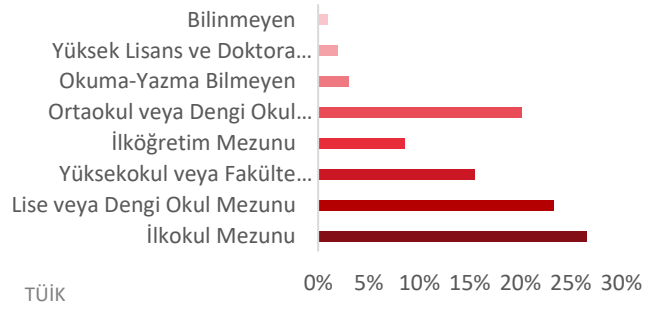
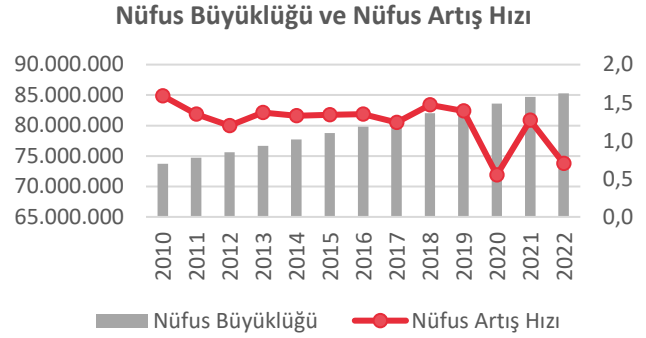
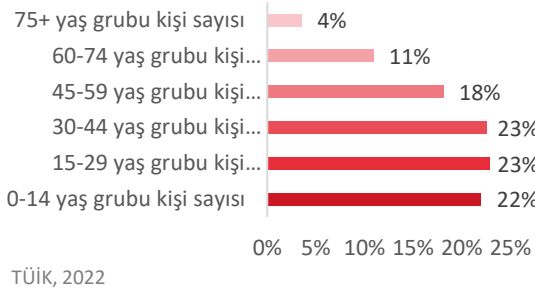
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

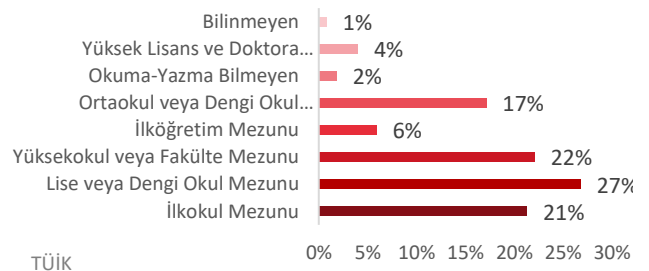
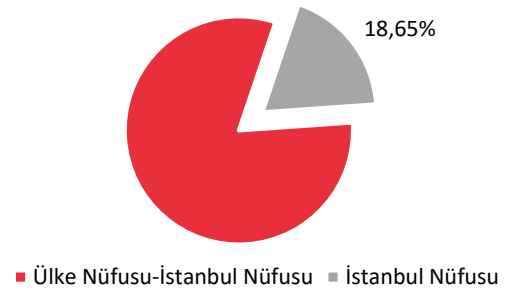
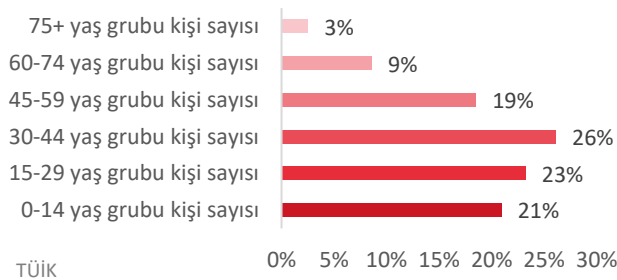
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

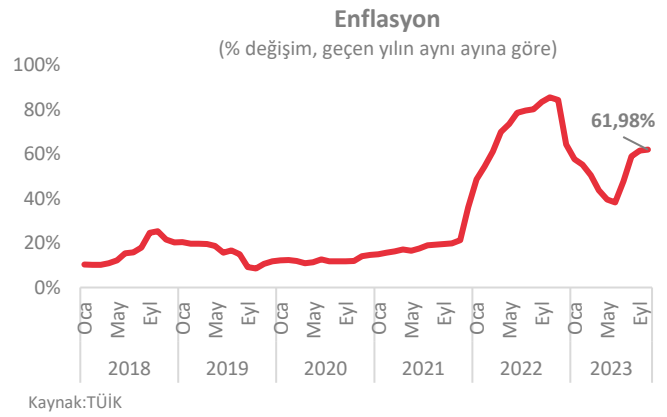
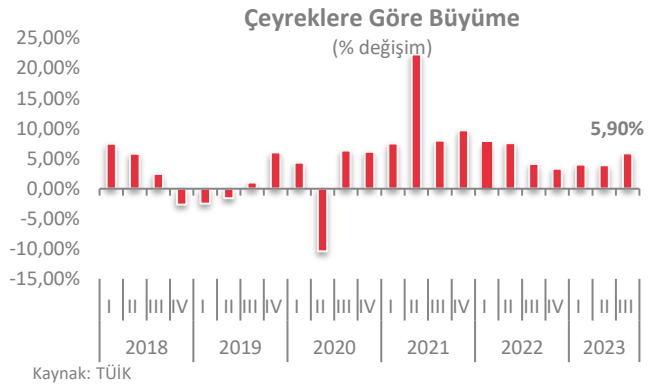
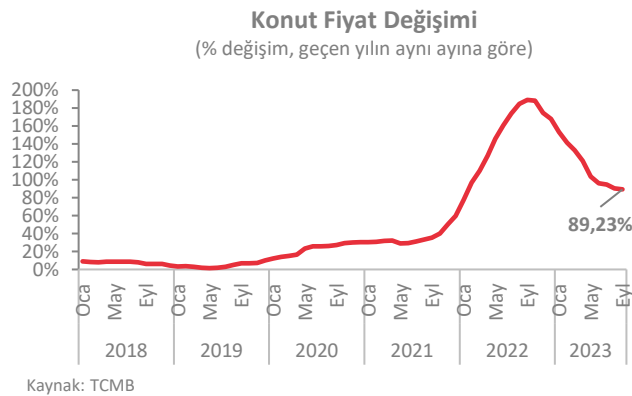
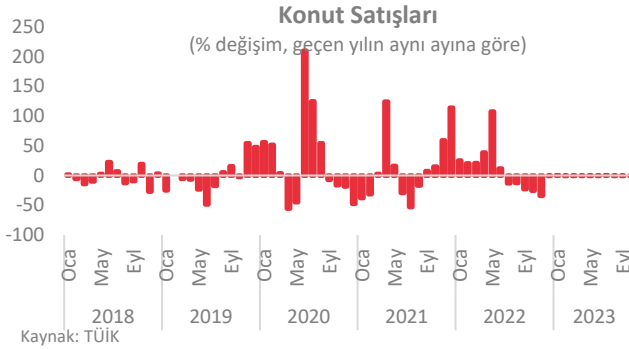
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



22.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %8,7 azalma kaydederek 93.761 adet olmuştur. Yıllık değişim önceki ay ise -%9,5 seviyesinde gerçekleşmişti. Çalışma günü başına satışlar %24,0 oranında azalarak son yılın en düşük seviyelerinden biri olmuştur. İpotekli satışların yıllık satışlar içinde payı %15,5 olarak gerçekleşirken ilk satışların toplam içerisindeki payı %31,2 olmuştur. Yabancılar satışlarının toplam satışlar içindeki payı da 0,2 yüzde puan ile %2,7'ye gerilemiştir.

Konut fiyatları Eylül 2023'te yıllık %89,2 artış kaydetmiş ve Eylül 2022'de ulaştığı %189,1 seviyesinden düşüşünü devam ettirmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık değişimin üç aylık eğilimi ise art arda ikinci ay konut fiyatlarında negatif bir reel değişime işaret etmektedir. Eylül'de en fazla nominal artış gözlemlenen bölge %131,1 ile TR82 (Çankırı, Kastamonu, Sinop) olmuştur. İstanbul'da ise 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı bir önceki ayki 5,01 milyon seviyesinden 5,24 milyon seviyesine yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Mahallesi	Zeytinlik
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	564
Parsel No	186
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bodrum + 1 Zemin + 19 Normal Katlı A1, A2, B1 ve B2 Blok ile 3 Bodrum +1 Zemin + 18 Normal Katlı C Blok Betonarme Binalar ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	72.864,34 m ²
Bağımsız Bölüm No	28
Bağımsız Bölüm Blok	A1
Bağımsız Bölüm Kat	9
Bağımsız Bölüm Niteliği	Apart Ünite
Arsa Pay/Payda	258/101577
Malik / Hisse	DCT Trading Dış Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.03.2024 tarih, saat 10:00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.12.2015 tarih ve 14516 yevmiye no ile)
- Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 8. Maddesi* gereği izin verilen yapılandır. (23.12.2015 tarih ve 13940 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği. (11.12.2015 tarih ve 13369 yevmiye no ile)
- Yönetim planı. (14.02.2013 tarih ve 1812 yevmiye no ile)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair şerh. (28.08.2012 tarih ve 9180 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Bu parsel aleyhine 564 ada 160 parsel lehine 12 metre genişliğinde D:2.187,13 m² yüz ölçümlü daimi irtifak hakkı vardır. (22.04.2009 tarih ve 6430 yevmiye no ile)
- Bu parsel aleyhine krokisinde F: 3.835,70 m² yüz ölçümlü kısmında yol olarak daimi irtifak hakkı mevcuttur. (03.05.2011 tarih ve 5275 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1699 TM no.lu T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 08.03.2011 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle TEDAŞ lehine kira şerhi) (23.03.2011 tarih ve 3331 yevmiye no ile)
- 1 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle) (16.06.2014 tarih ve 6853 yevmiye no ile)

Eklenti Hanesinde;

- Depo: A1 Blok 28 no.lu depo (14.02.2013 tarih ve 1812 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde “Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 8. maddesi gereği izin verilen yapılardandır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu madde imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde 4.maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı yapılamayacağına ilişkin bir maddedir. Konu parselin imar planı bulunmakta olup parsel üzerinde iskan belgesi alınmış olan yapılar yer almaktadır. Bu sebeple ilgili beyanın değerlendirme konusu taşınmazın devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu parsel üzerinde “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair” şerh bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devrine engel değildir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı kaydı bulunmakta olup bu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulamaları olduğundan devre engel yaratan bir husus bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan, yönetim planı şerhi ve irtifak hakkı kayıtlarının da taşınmazın devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

* **3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 8. Maddesi:** Uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde, 4. maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 01.03.2024 tarih, saat 10:00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti, 09.10.2023 tarih ve 17557 yevmiye no ile tüzel kişilerin ünvan değişikliği nedeniyle “DCT Trading Dış Ticaret A.Ş.” lehine tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle “Turizm ve Rekreasyon Alanı” lejandında E: 2,00, Hmaks: 72 m yapılaşma koşullarına sahip parseller bulunmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel ile ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzii İmar Planı”

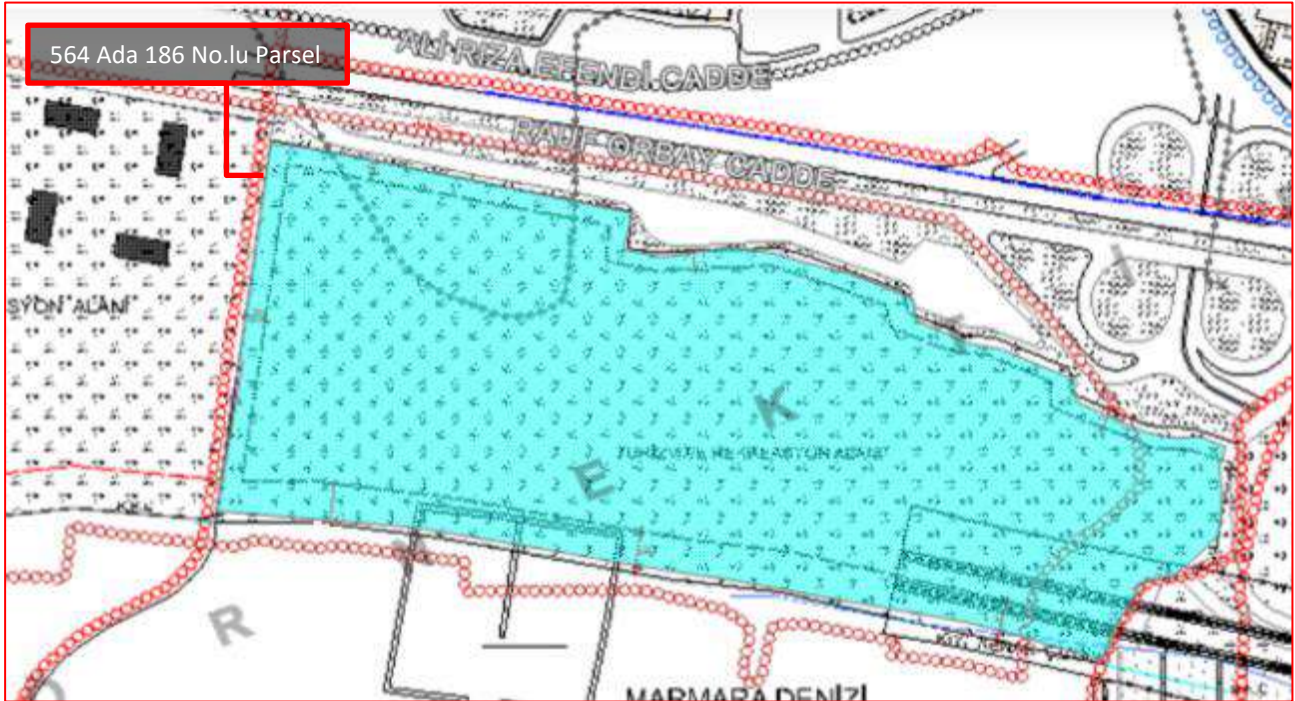
Plan Onay Tarihi: 14.08.1997

Lejandı: Turizm ve Rekreasyon Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 72 m

*** Söz konusu bilgi, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde Bakırköy Belediyesi'nin yürütmeyi durdurma kararı olduğu ve bu kararın mahkeme tarafından iptal edildiğini belirtmektedir. İlgili belediyenin bu karara itirazı bulunmakta ancak herhangi bir geri dönüş bilgisi bulunmamaktadır.**



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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 14.08.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Ataköy Turizm Merkezi Yat Limanı Mevzii İmar Planı” kapsamında “Turizm ve Rekreasyon Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 2,00 Hmaks: 72 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak ilgili belediyeden alınan bilgilere göre konu parsel üzerinde yapılaşmaya izin verilmemektedir.

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

Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi'nde 13.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.02.2013	2013/444	212.441,16	Yeni Yapı	A1, A2, B1, B2 ve C blok olmak üzere toplam 5 blok ve toplam 212.441,56 m ² kapalı alana sahip apart otel projesi olarak düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-A	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,89 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,37 m ² kapalı alana

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-B	31.624,26	Yeni Yapı	sahip ortak alanlardan oluşan A1 Blok için düzenlenmiştir. Toplamda 21.410,68 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,58 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-C	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-D	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	06.02.2013	444-E	63.059,62	Yeni Yapı	Toplamda 38.595,09 m ² kapalı alana sahip 263 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 24.464,53 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan C Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-A1	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,89 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,37 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-A2	31.624,26	Yeni Yapı	Toplamda 21.410,68 m ² kapalı alana sahip 60 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 10.213,58 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan A2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-B1	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B1 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	16.12.2015	54311-B2	43.066,51	Yeni Yapı	Toplamda 29.157,75 m ² kapalı alana sahip 100 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 13.908,76 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan B2 Blok için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	09.12.2015	54311-C	63.059,62	Yeni Yapı	Toplamda 38.595,09 m ² kapalı alana sahip 263 adet bağımsız bölümden oluşan ofis nitelikli taşınmazlar ve 24.464,53 m ² kapalı alana sahip ortak alanlardan oluşan C Blok için düzenlenmiştir.

*** Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi'nde yapılan incelemede taşınmazın dosyası içerisinde ruhsat iptali için açılmış mahkeme yazışmaları ve mahkeme kararları bulunmaktadır. Konu davalar kesin olarak sonuçlanmamış olup yasal süreç devam etmektedir. Mevcut durumda söz konusu ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Bununla birlikte söz konusu davalara istinaden bir iskan iptal davası bulunmamaktadır.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı ruhsatında yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca "T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı"na ait olduğu belirtilmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre; "Madde 26- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü

fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir.” belirtilmiştir.

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

Bakırköy Belediyesi Arşiv Birimi’nde yapılan incelemede taşınmazın dosyası içerisinde ruhsat iptali için açılmış mahkeme yazışmaları ve mahkeme kararları bulunmaktadır. Konu davalar henüz sonuçlanmamış olup yasal süreç devam etmektedir. Mevcut durumda söz konusu ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır. Bununla birlikte söz konusu davalara istinaden bir iskan iptal davası 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; 01.02.2013 tarih 2013/444 no.lu “Mimari Proje”, 06.02.2013 tarih 444-A no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 09.12.2015 tarih, 54311-A1 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre “Apart Ünite” nitelikli olup taşınmaza ilişkin kat mülkiyeti tescil işlemleri tamamlanarak yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ataköy 2-5-6. Zeytinlik Mahallesi Rauf Orbay Caddesi Yalı Ataköy No:4 A1 Blok No: 28 Bakırköy/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu sahil bölgesi gerek merkezi konumu gerek ulaşım akslarına yakınlığı gerekse denize yakın konumlu olması sebebiyle son yıllarda gelişimini sürdüren bir bölgedir. Bölgeye talebi artırıcı unsur olarak manzara faktörünün yanı sıra bölge reklam kabiliyetinin ve görünürlüğünün yüksek olması, Tarihi Yarımada'ya olan yakınlığı dikkat çekmektedir.

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda geliştirilen nitelikli projeler genellikle karma kullanımlı projeler şeklindedir. Bu projelerde rezidans ve ticari birimler yoğunlukta olup bölge genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap eden bir bölge olarak değerlendirilebilir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin bilinirliğini artıran nitelikli projelere Seapearl Ataköy, Yedimavi, Büyükyalı, Pruva ve Onaltı Dokuz projeleri örnek gösterilebilir. Bunlara ek olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, sahil bandında yer alması sebebi ile bölgede pek çok turizm tesisi yatırımı gerçekleşmiştir. Sahil şeridinde Polat Renaissance, Hilton, Sheraton gibi çok sayıda bilinirliği yüksek 5 yıldızlı otel konumlanmaktadır. Ataköy sahilinde yer alan karma kullanımlı projeler, oteller, ticari birimler gibi fonksiyonların yanı sıra, sahilin prestijini artıran bir başka etmen de Ataköy Marina'dır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Ataköy Marina, Ataköy Olimpiyat Evi gibi önemli tesisler, Seapearl Ataköy, Sheraton Ataköy Otel gibi prestijli konaklama tesisleri ile Galleria AVM, Capacity AVM, Carousel AVM gibi alışveriş merkezleri de yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz, Bakırköy ve Yeşilköy merkezlerine yakın konumludur. Konu taşınmaz, çeşitli toplu taşıma güzergahlarına yakın konumlu olmalarının yanı sıra İDO Bakırköy deniz otobüsü iskelesine de yürüme mesafesinde yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Galleria AVM	900 m
Capacity AVM	1 km
D-100 Karayolu	2 km
Yenikapı Meydanı	10 km
İstanbul Havalimanı	44,6 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde konumlu Rauf Orbay Caddesi üzerinde yer alan Yalı Ataköy'de, A1 Blok'ta, 9. normal katta konumlu "Apart Ünite" nitelikli 28 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 564 ada, 186 no.lu parsel, 72.864,34 m² yüz ölçümüne sahip olup herhangi bir geometrik formu bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, Rauf Orbay Caddesi'ne yaklaşık 180 metre cepheidir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı Yalı Ataköy Projesi; ayrık nizamda, kompozit inşaat tarzında inşa edilmiş olup 5 adet bloktan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün asansör, kapalı ve açık otopark gibi imkanları bulunmaktadır.

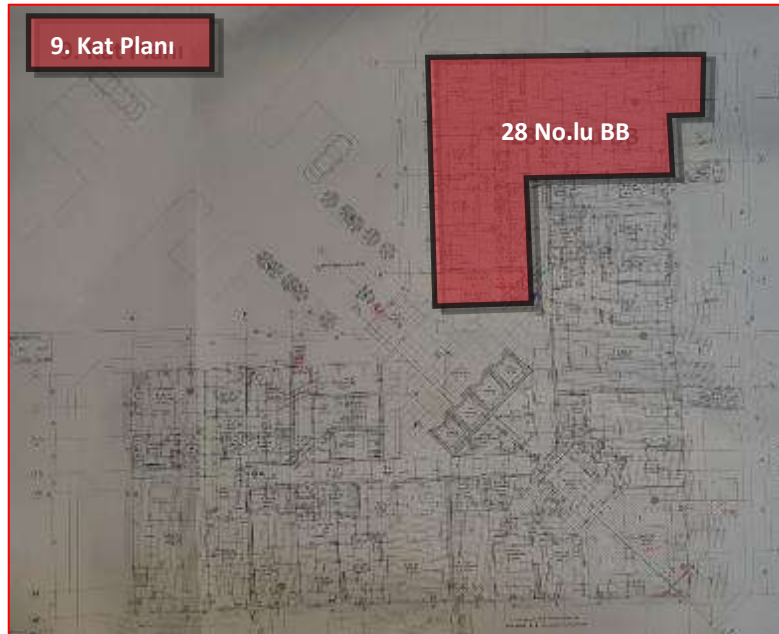
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu A1 Blok onaylı mimari projesine göre, 2 bodrum kat, zemin kat ve 19 normal kat olmak üzere toplamda 22 kattan oluşmakta olup 31.624,26 m²'lik inşaat alanına sahiptir. A1 Blok'ta toplam 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde "Apart Ünite", yapı ruhsatı ve iskan belgesinde "Ofis ve İşyeri", tapu kayıtlarında ise "Apart Ünite" vasıflı olup mevcut durumda konut olarak kullanılmaktadır.

Konu 28 no.lu bağımsız bölüm, 9. normal katta konumlu olup onaylı mimari projesine göre 305 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmaz "Apart Ünite" niteliğinde projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz mevcut durumda da konut niteliğinde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün, bulunduğu ana gayrimenkulün Rauf Orbay Caddesi'nden görünürlüğü bulunmaktadır. Taşınmaz 5+1 daire tipinde olup 4 adet yatak odası, 1 adet oturma odası ve salon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelerine göre 23,65 m²'lik balkon alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alanları uyumlu olup mimari projesiyle uyumlu hale dönüştürülebilir nitelikte fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VE FONKSİYONEL BİLGİLER				
Bağımsız Bölüm No.	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Balkon Alanı (m ²)
28	9. Normal Kat	Apart Ünite	281,35	23,65
Toplam Brüt Alanı (m ²)			305	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2adet bodrum kat + zemin kat + 19 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	31.624,26 m ² (Onaylı Mimari Proje Göre)
Yaşı	~ 8
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtım kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Apart Ünite (Yasal duruma göre) Konut (Mevcut duruma göre)
Alanı	305 m ² (Toplam brüt alan)
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
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 564 ada 186 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz onaylı mimari projesi ve tapu kaydına göre "Apart Ünite" olarak projelendirilmiş olup mevcut durumda taşınmazın konut olarak kullanıldığı görülmüştür. Söz konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alanları uyumludur.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Konu taşınmazın konumlandığı ana taşınmazın sahilyolu olan Rauf Orbay Caddesi'ne yaklaşık 450 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın panoramik deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmazın ruhsat iptaline yönelik dava süreçleri devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesinde "Apart Ünite" vasıflı iken mevcut durumda konut olarak kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, konut ve ticaret alanlarının içerisinde konumlu olup mevcut kullanım fonksiyonu ile çevresinde yaşayan nüfus için avantajlı bir durumdadır.

* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu 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”; gayrimenkulün “Apart Ünite” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım 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.

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Edna Gayrimenkul 0 (555) 801 90 28	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Başaran Emlak 0 (532) 612 73 70	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Huris Kart Emlak 0 (532) 676 81 24
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m ²)		175.439	180.328	184.397	185.000	194.757
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-3%	-3%	-3%	-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	Büyük	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		10%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	2	8	2	8	2
		-4%	0%	-4%	0%	-4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	0%	10%	5%	10%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
	0%	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		184.667	174.918	189.239	188.423	195.750

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan konutların satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim satış bedellerinin, konumuna, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü, deniz manzarasına, teras alanına gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli birim satış bedellerinin 190.000-195.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Konut Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Irtibat Bilgisi	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Ecas Emlak 0 (551) 274 99 99	Carisma Emlak 0 (531) 101 46 76	Hakan Akkaş 0 (532) 358 39 58	Nobby House Gayrimenkul 0 (505) 496 96 00
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	592	634	647	656	667
Satış Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	-3%	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%
Kiralama 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%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Büyük	Benzer	Benzer
	5%	5%	5%	0%	0%
Bina Yaşı	2	2	2	8	8
	-4%	-4%	-4%	0%	0%
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	579	607	620	623	633

Değerlendirme:

- Değerleme konusu konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan konutların kira fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki konutların birim kira bedellerinin, konumuna, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirligine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü, deniz manzarasına, teras alanına gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu konut nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli birim kira bedellerinin 610-620-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

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.

31.12.2023 Tarihli Değer:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A1 Blok 28 BB	305,00	193.000	58.865.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			58.865.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Yalı Ataköy'de konumlu, 11. normal katta yer alan 300 m² brüt alanlı konut, aylık 190.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 55.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 180.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 55.000.000 \text{ TL} = 0,040$$

- Sea Pearl'de konumlu, 18. normal katta yer alan 384 m² brüt alanlı konut, aylık 235.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 60.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 220.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 60.000.000 \text{ TL} = 0,044$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 610-620 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²)	Birim Değeri TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A1 Blok 28 BB	305,00	615	187.575,00	4,25%	52.960.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					52.960.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve çevresi ile uyumlu olarak **“Turizm ve Rekreasyon”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 01.02.2013 tarih 2013/444 no.lu "Mimari Proje", 06.02.2013 tarih 444-A no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 09.12.2015 tarih, 54311-A1 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve tapu kaydına göre "Apart Ünite" nitelikli olup söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde "Bina, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 8. maddesi gereği izin verilen yapılardandır." beyanı bulunmakta olup söz konusu madde imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde 4.maddede belirtilen mesafeler içinde hiçbir yapı yapılamayacağına ilişkin bir maddedir. Konu parselin imar planı bulunmakta olup parsel üzerinde iskan belgesi alınmış olan yapılar yer almaktadır. Bu sebeple ilgili beyanın değerlendirme konusu taşınmazın devrinde veya değerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu parsel üzerinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varklılarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair" şerh bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın devrine veya değerine engel değildir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı kaydı bulunmakta olup bu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulamaları olduğundan taşınmazın devrine veya değerine engel yaratan bir husus bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan, yönetim planı şerhi ve irtifak hakkı kayıtlarının da taşınmazın devrine veya değerine herhangi bir etkisi 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

Taşınmaz, devredilebilme konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

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 kat mülkiyet tapusuna sahip "Apart Ünite" niteliğinde bağımsız bölüm olup arsa veya arazi vasfında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

31.12.2023 Tarihli Değer:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	58.865.000
Gelir Yaklaşımı	52.960.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	58.865.000.-TL	Ellisekizmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	70.638.000.-TL	Yetmişmilyonaltıyüzotuzsekizbin.-TL

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	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAKIRKÖY		
	Mahalle/Köy:	ZEYTLİK		
	Ada:	564	Parsel:	186
	Yüz Ölçümü:	72.864,34 m2		
	Niteliği:	(Arka Sayfada)		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	APART ÜNİTE	258/101577		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
A1/- /9	28	111 - 10939		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	80105011	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	Konum Bilgisi:	09/10/2023 - 17557	Verilis Tarihi: 09/10/2023 Hakan TAŞKAN Yetkili Müdür Yardımcısı	
EKLENTİ : A1 BLOK 28 NOLU DEPO Devamı Arka Sayfadır...				

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

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 1-3-2024-10:00



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
18002406434 /	20240301-1/531 00/4 /	6434

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	564/186
Taşınmaz Kimlik No:	80105011	A1 Yüzölçümü(m2):	/7864,34
il/ilçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	APART ÜNİTE
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZEYTLİK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A1/9//28
Cilt/Sayfa No:	111/10939	Arsa Pay/Payda:	258/101577
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BODRUM+1 ZEMİN+19 NORMAL KATLI A1,A2,B1 ve B2 BLOK İLE 3 BODRUM +1ZEMİN+18 NORMAL KATLI C BLOK BETONARME BİNALAR VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 4

Beyan	Tarih-Yevmiye
...KM NE ÇEVİRİLMİŞTİR(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)	Bakırköy - 31-12-2015 09:57 - 14516
Bina, 3621 Sayılı Kıyı Kanununun 8.maddesi gereği izin verilen yapılarıdır.(Şablon: 3621 Sayılı Kıyı Kanununun 12. Maddesi Gereği Belirtme)	(SN:109559) BAKIRKÖY BELEDİYESİ VKN:1320066384 Bakırköy - 23-12-2015 14:26 - 13940
Yönetim Planı Değişikliği : 07.12.2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Bakırköy - 11-12-2015 15:57 - 13369
Yönetim Planı : 14/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Bakırköy - 14-02-2013 11:55 - 1812
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 11.07.2012 tarih 4867 sayılı yazıları uyarınca üzerinde tabiat varlığı olduğuna dair şerh.(Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)	Bakırköy - 28-08-2012 12:03 - 9180

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3238071	Depo	A1 BLOK 28 NOLU DEPO	Bakırköy - 14-02-2013 11:55 - 1812

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
775410760	(SN:8480077) DCT TRADING DIŞ	-	1/1	-	-	Tüzel	-

2 / 4

	İTİFAKLI ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 09-10-2023 17557	
--	---------------------------	--	--	--	--	---	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/İhtar	İsis Kurum Tarih- Yevmiye	İerkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 56-1 ADA 160 PARSEL LEHİNE 12 METRE GENİŞLİĞİNDE D=2187,13M2 YÖZÖLÇÜMLÜ DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy 22-04-2009 00:00 - 6430	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1699 TM NOLU T.M. Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 08/03/2011 tarihinden itibaren 99 yıllığı 1 TL bedelle ve 99 yıl müddetle Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 21-03-2011 11:42 - 3331	
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE KORKISINDE F=3835,70M2 YÖZÖLÇÜMLÜ KISMINDA YOL OLARAK DAİMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR.	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 03-05-2011 15:26 - 5275	
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (11 DAŞI İTİFAK 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 16-06-2014 11:52 - 6853	

3 / 4

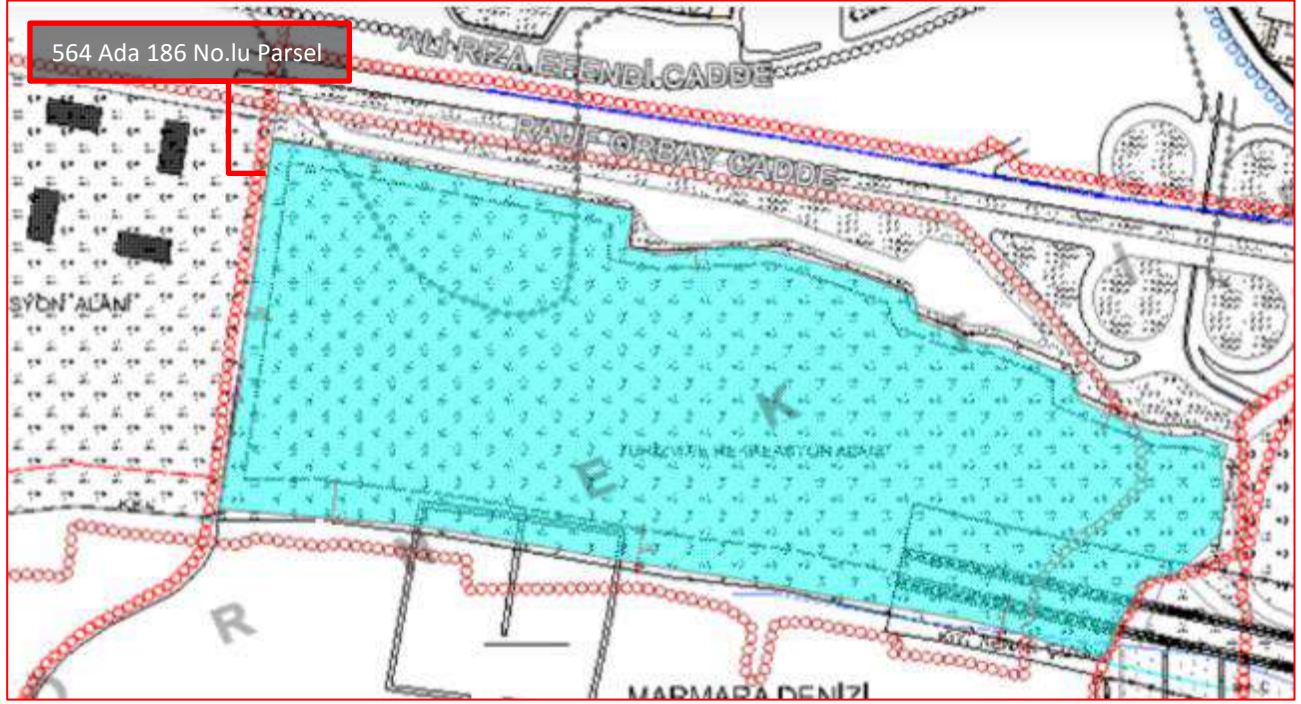
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 7: 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		

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

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

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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)



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: 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



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



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Bağımsız Bölüm

Bakırköy / İstanbul

2024REV155 / 08.03.2024

BUSE
ÖZYURT
TUNA



Bu belge *****
kimlik numaralı
BUSE ÖZYURT
TUNA tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 08/03/2024
19:04

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 08/03/2024
18:52

Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Bakırköy’de konumlu olan **“1 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2024REV155** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 7.542,76 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 126,85 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.895.000.-TL	Dokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.874.000.-TL	Onbirmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 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.

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

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	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 değerleri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi Selenium Retro 9 No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 no.lu parsel, A Blok 118 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.542,76 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm + Ticaret Alanı TAKS: - KAKS: - H _{maks} : -	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm + Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 356	Yapım yılı: 2017 (Yapı ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 19	Yol kotu altı kat sayısı: 4
	Otopark Kapasitesi: 441 araç	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Dükkan, Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	58.460,33 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~16,66 Yıl	
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	78.000 TL/m ²	
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	370 TL/m ² /ay	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	08.03.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	9.895.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.874.000.-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 Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 08.03.2024 tarihinde, 2024REV155 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 parsel üzerinde yer alan Selenium Retro 9 projesinde konumlu A Blok 118 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 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 şirket aktifinde kayıtlı varlık 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.02.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 08.03.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi 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; İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 ada, 132 parsel üzerinde yer alan Selenium Retro 9 projesinde konumlu A Blok 118 bağımsız bölüm 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 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2023	2023A626	Buse ÖZYURT TUNA Ece KADIOĞLU	9.515.000

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 Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

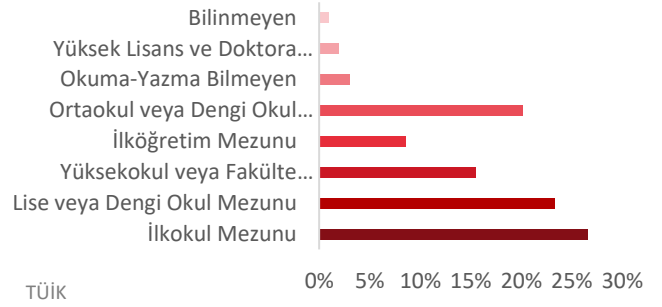
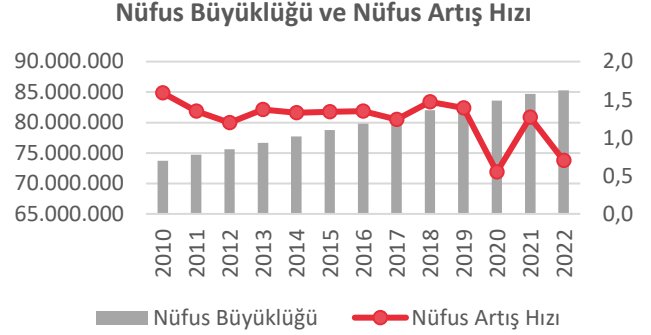
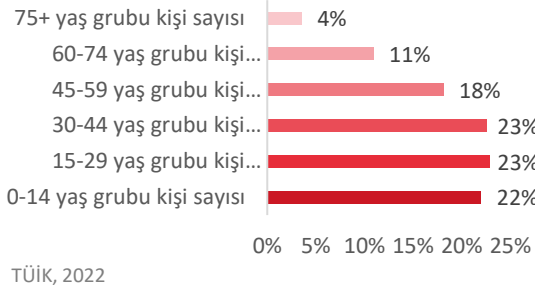
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

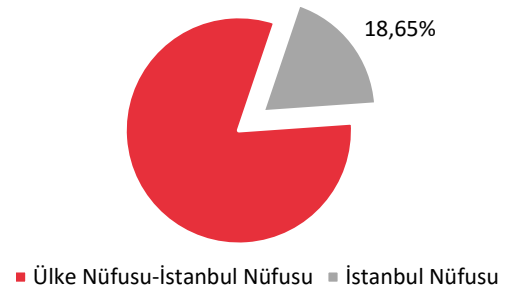
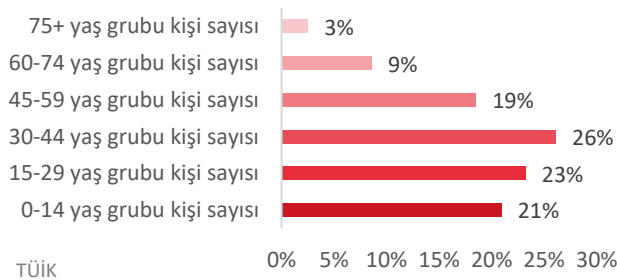
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



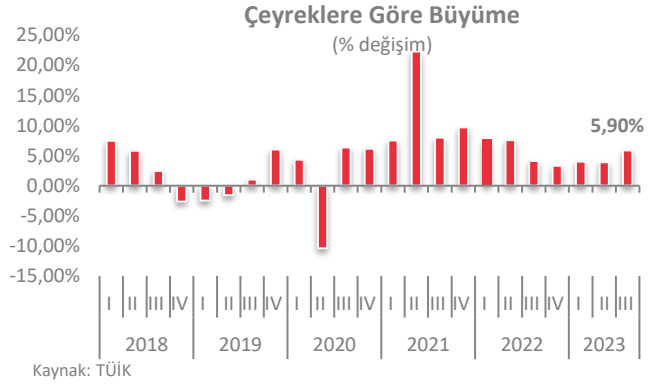
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

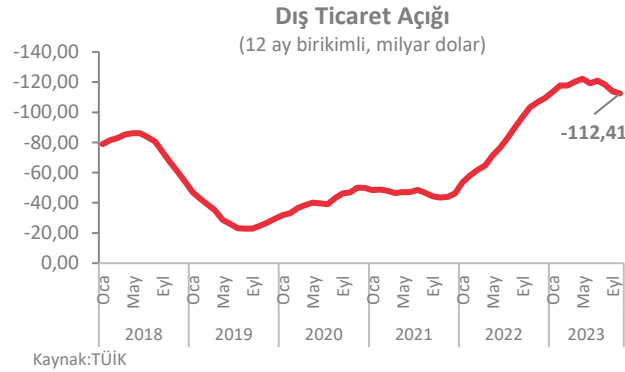


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bakırköy
Mahallesi	Kartaltepe
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	62
Parsel No	132
Ana Gayrimenkulün Niteliği	23 Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.542,76 m ²
Bağımsız Bölüm No	118
Bağımsız Bölüm Blok	A
Bağımsız Bölüm Kat	16. Normal Kat
Arsa Pay/Payda	165/42624
Bağımsız Bölüm Niteliği	Ofis ve İşyeri
Malik / Hisse	Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.03.2024 tarih, saat 09:58 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat Mülkiyeti'ne çevrilmiştir. (20.09.2022 tarih, 17477 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019 (25.02.2019 tarih, 2221 yevmiye no ile)
- 6306 Sayılı Kanun* gereğince riskli yapıdır. (29.01.2016 tarih, 1194 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır. (06.07.2022 tarih, 13252 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- TEDAŞ lehine 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle 1004 no.lu trafo merkezi yeri ve kablo geçiş güzergahı) (17.07.2017 tarih, 8228 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, %24 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 2.300.000,00 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (29.04.2020 tarih, 5199 yevmiye no ile)

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*

Madde 3 –(1) Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir.

Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.

(2) Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğüne aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.

(3) Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak, 189 ve 2565 sayılı kanunlar kapsamında bulunan yerler için Millî Savunma Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(4) Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, bu Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere maliki olan kamu idarelerinin görüşü alınarak Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir. Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir.

(5) Tahsis ve devir tarihinden itibaren üç yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilir veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilir.

(6) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanunun 14. maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur.

(7) Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 20.09.2022 tarih ve 17477 yevmiye no ile kayıtlı "Kat Mülkiyetine çevrilmiştir." beyanı, 25.02.2019 tarih ve 2221 yevmiye no ile kayıtlı "Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019" beyanı ile 29.01.2016 tarih ve 1194 yevmiye no ile kayıtlı "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanları bulunmaktadır. Riskli yapı ile ilgili kaydın parsel üzerine yer alan eski yapı için düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu kaydın başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup bu kayıtla birlikte söz konusu diğer takyidat kayıtları taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 17.07.2017 tarih ve 8228 yevmiye no ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira sözleşmesi şerhi yer almaktadır. Söz konusu kayıt ilgili kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 06.07.2022 tarih ve 13252 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu tebliğ yazısı, birleşme, bölünme ve tür değiştirme gibi yapı değişiklikleri ile aynı sermaye konulması veya ticari işletmelerin devralınması sonucunda, tapu ve gemi sicili ile fikri mülkiyete ilişkin sicillerde ve benzeri sicillerde kayıtlı bulunan mal ve hakların sahipliklerinde meydana gelen değişikliklerin ilgili sicillere bildirilmesini ve sicil kayıtları ile belgelerindeki gerekli değişikliklerin yapılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemek, başvuruda bulunacak kişiler ve gerekli belgeleri belirlemek amacıyla verilmektedir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 29.04.2020 tarih ve 5199 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %24 değişken faizli, F.B.K. vadeli, 2.300.000.,00.-TL tutarında ipotek kaydı” bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.03.2024 tarih, saat 09:58 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz, 29.12.2022 tarih ve 24488 yevmiye no ile “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işlemi ile “Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetine 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, D-100 Karayolu'nun güneyinde D-100 Karayolu'na cepheli parseller genellikle ayrık nizam turizm ve ticaret alanları, güneyindeki cepheli parseller ise genellikle ticaret alanları yer almaktadır. Bu parseller genellikle ayrık nizamda yapılaşmıştır.

Hürriyet Bulvarı üzerinde ilçenin güneyinde ve doğusunda sanayi ve ticaret alanları, kuzeyinde ve batısında ise Hmaks: Serbest Emsal: 1,50-1,75 konut alanları bulunmaktadır.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 12.02.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu”

Plan Onay Tarihi: 26.05.2010-12.11.2010-15.05.2015

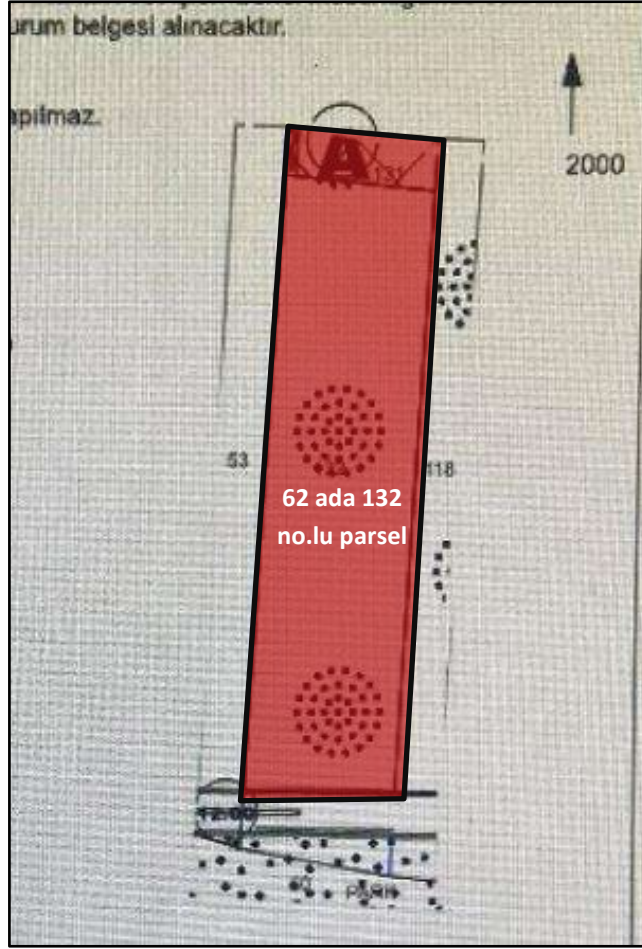
Lejandı: Turizm Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- İBB görüşü gereği yükseklik belirtilmesi gerekmektedir. Yükseklik belirtilmediği sürece imar uygulaması yapılamamaktadır.

Plan Notları

- Turizm ticaret alanlarında fonksiyonlar tercihi olarak yapılabilir.
- Çekme mesafeleri raylı sistem hattından 20 metre, E-5 Karayolu Yan Yolu ve Ayamama Deresi kenarındaki 15 metrelik yoldan 15 metre, 12 metre ve daha geniş yollardan 10 metre, komşu parseller ve diğer yollardan ise 5 metredir.
- Yollardan çekme mesafeleri gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında yapılabilecek 1. bodrum kat emsale dahil değildir. Otel yapılması durumunda otele hizmet vermesi şartıyla 1. bodrum kat hariç diğer bodrum katlarda yapılacak kongre, toplantı salonları, otele ait birimler vb. emsale dahil 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 taşınmazın konumlandığı parsel, 26.05.2010-12.11.2010-15.05.2015 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "DTM Sahil Yolu Arası Yol Kavşak Uygulama Projesi Revizyonu" kapsamında kalmakta olup "Turizm Ticaret Alanı" lejandına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Bakırköy Belediyesi'nde 12.02.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.02.2017	bila	58.460,33	Yeni Yapı	A ve B Blok olmak üzere 4 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kattan oluşan binaya ilişkin hazırlanmıştır.
Yapı Ruhsatı	13.03.2017	316	58.460,33	Yeni Yapı	116 bağımsız bölümden oluşan 13.943,90 m ² 'lik ofis ve işyeri, 225 bağımsız bölümden oluşan 11.934,50 m ² 'lik mesken, 15 bağımsız bölümden oluşan 6.484 m ² 'lik toptan ve perakende ticaret alanı ve 26.097,93 m ² 'lik ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	25.08.2022	46604	58.460,33	Yeni Yapı	116 bağımsız bölümden oluşan 13.943,90 m ² 'lik ofis ve işyeri, 225 bağımsız bölümden oluşan 11.934,50 m ² 'lik mesken, 15 bağımsız bölümden oluşan 6.484 m ² 'lik toptan ve perakende ticaret alanı ve 26.097,93 m ² 'lik ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Merkez Mahallesi Eyüp Caddesi No: 8/13 Gaziosmanpaşa/İstanbul adresinde faaliyet gösteren UFK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan takyidat belgesine göre "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmakta olup söz konusu 29.01.2016 tarihli kayıt, parsel üzerinde yer alan eski yapı için düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz 13.03.2017 tarihli yapı ruhsatına sahip olduğundan bu kayıt değerlendirme konusu taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etki etmemektedir. Bu kayıt için başvuru yapılarak beyanın terkin edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte mevcut yapıya ilişkin 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; 16.02.2017 tarih, bila no.lu "Mimari Proje", 13.03.2017 tarih, 316 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 25.08.2022 tarih, 46604 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş 16.08.2018 tarihli Y23342CBBA89C no.lu enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Söz konusu belgeye göre taşınmaz B Performans Sınıfı kapsamındadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlendirme kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Çobançeşme E-5 Yan Yol Caddesi Selenium Retro 9 No: 16/1 İç Kapı No: 118 Bakırköy/İstanbul

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu Bakırköy ilçesi, D-100 Karayolu sınırında olup oldukça merkezi konumda yer almaktadır. Bakırköy'ün popüleritesi son zamanlarda daha da artmış olup bölge, zamanla sınıflaşmanın olmadığı dinamik bir semt karakterine sahip olmuş ve planlı ve düzenli bir şekilde gelişmeye başlamıştır. Konu taşınmazın yakın çevrelerinde, son yıllarda inşa edilmiş veya inşa edilmekte olan nitelikli yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmazın konumlu olduğu Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, ofis projeleri ile gelişimini sürdürmekte olup bölgede karma projeler de bulunmaktadır. Söz konusu projeler orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden konut ve ofis projeleri şeklinde olup çevredeki projeler de benzer niteliktedir. Ayrıca söz konusu taşınmazın yer aldığı Selenium Retro 9 projesi D-100 Karayolu'na cepheli olup projenin reklam kabiliyeti ve bilinirliği yüksektir.

Taşınmazın çevresinde Nef Ataköy 22, İstanbul Kültür Üniversitesi, Atrium AVM, Airport Outlet Center, Nivo Ataköy, Route İstanbul, Rox Hotel İstanbul, Nish İstanbul, EGS Business Park gibi bilinirliği yüksek yapılar ve projeler yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaza ulaşım özel araç ve metro, metrobüs, minibüs, marmaray gibi toplu taşıma araçları ile oldukça kolaydır. Taşınmaz Yenibosna Metro ve Metrobüs Durağı'na ve Ataköy Marmaray Durağı'na oldukça yakın konumludur.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bakırköy Meydan	4,50 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	21,20 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	26,80 km
İstanbul Havalimanı	46,10 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu D-100 Karayolu üzerinde yer alan Selenium Retro 9'da, 16. normal katta konumlu "Ofis ve İşyeri" nitelikli 118 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 62 ada, 132 no.lu parsel, 7.542,76 m² yüz ölçümüne sahip olup dikdörtgene benzer bir geometrik forma sahiptir. Söz konusu parsel, D-100 Karayolu'na yaklaşık 45 metre cephelidir.

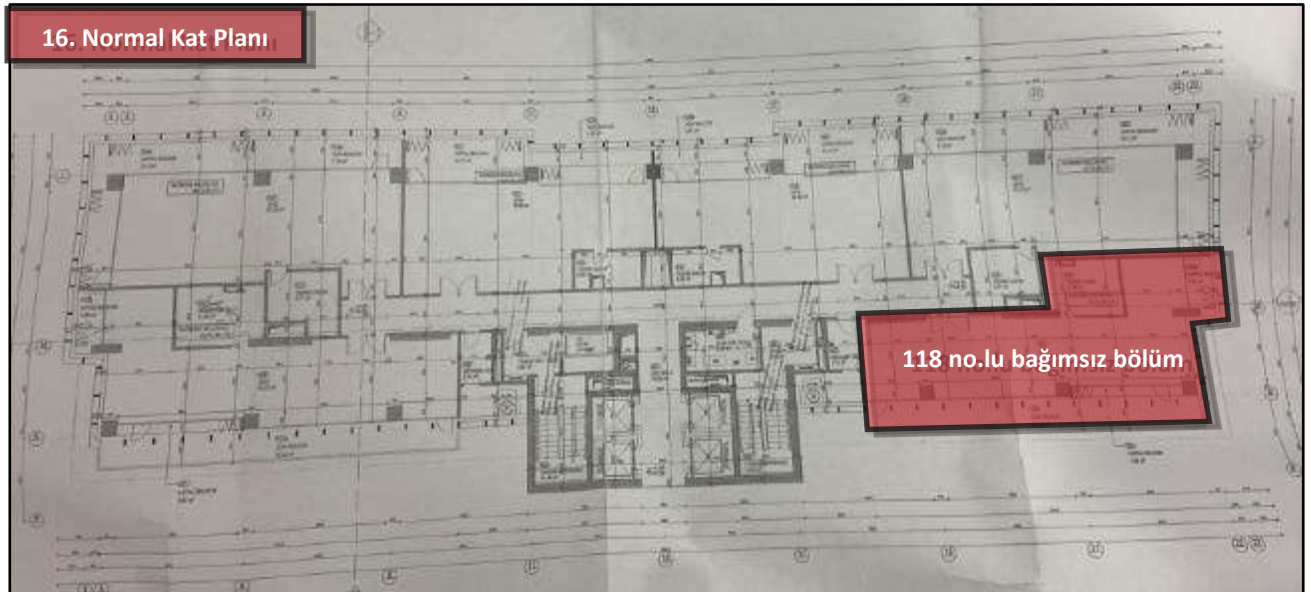
Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı Selenium Retro 9 projesi; ayırık nizamda, kompozit inşaat tarzında inşa edilmiş olup 2 adet bloktan oluşmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın asansör, kapalı ve açık otopark gibi imkanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre, 4 bodrum kat, zemin kat ve 18 normal kat olmak üzere toplamda 23 kattan oluşmakta olup 58.460,33 m²'lik inşaat alanına sahiptir. Ana gayrimenkulde toplam 356 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 118 no.lu bağımsız bölüm, A Blok'ta, 16. normal katta konumlu olup onaylı mimari projesine göre 126,85 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmaz "Ofis ve İşyeri" niteliğinde projelendirilmiştir. Taşınmaz, ana gayrimenkulün A Blok 16. normal katının ana girişe göre sağındaki köşe ofistir.

Yerinde yapılan incelemelere göre taşınmaz mevcut durumda da ofis niteliğinde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün, bulunduğu ana gayrimenkulün D-100 Karayolu'ndan görünürlüğü bulunmakta olup söz konusu bağımsız bölümün de D-100 Karayolu manzarası bulunmaktadır. Taşınmazın iç hacmi bölümlendirilmiş olup ortak çalışma alanları, toplantı odası, hol, mutfak, WC, danışma gibi mahallerden oluşmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesi ve mahallinde yapılan incelemelerine göre 25,43 m²'lik balkon alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumunda yasal durumu ile uyumsuz bir ayrıklığı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu kat planındaki yeri aşağıda sunulmuştur.



Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre alansal dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VE FONKSİYONEL BİLGİLER				
Bağımsız Bölüm No.	Bulunduğu Kat	Niteliği	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Balkon Alanı (m ²)
118	16. Normal Kat	Ofis ve İşyeri	101,42	25,43
Toplam Brüt Alanı (m ²)			126,85	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 bodrum kat + zemin kat + 18 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	58.460,33 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~6 (Yapı ruhsatına göre)
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	4 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı ve Açık Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis ve İşyeri (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	126,85 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre toplam brüt alan)
Zemin	Kismen halifleks kaplama, ıslak hacimlerde fayans
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 62 ada 132 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu ve ruhsata aykırı herhangi bir durumun olmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu 62 ada 132 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın D-100 Karayolu'na cepheli olduğundan ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, metrobüs, marmaray gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmaz Yenibosna Metro ve Metrobüs Durağı'na ve Ataköy Marmaray Durağı'na oldukça yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz, konumu itibari ile Bakırköy gibi İstanbul'un önemli ticaret merkezlerinden birinde konumlu olup D-100 Karayolu'na cepheli olması sebebi ile oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge hareketli bir yerde olduğundan günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, konut ve ticaret alanlarının içerisinde konumlu olup mevcut kullanım fonksiyonu ile çevresinde yaşayan nüfus için avantajlı bir durumdadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması 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”; gayrimenkulün “Ofis ve İşyeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım 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.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi	YSK					
	Premar Park 0539 375 17 40	Victory Invest 0530 180 94 36	Gayrimenkul 0533 236 56 37	Premar Park 0539 375 17 40	Victory Invest 0530 180 94 36	Victory Invest 0530 180 94 36
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5	6
Birim Fiyatı (TL/m ²)	70.588	78.667	79.200	82.353	86.667	90.000
Satış Durumu	Satılmış/Aralık 2023	Satılmış/Aralık 2023	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
	5%	-5%	0%	5%	-5%	-5%
Bina Yaşı	5	1	4	5	1	1
	3%	0%	2%	3%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	76.094	74.733	76.820	84.338	78.217	81.225

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan ofislerin satış fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim satış bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin birim satış bedellerinin 77.000-79.000-TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Irtibat Bilgisi	Nish İstanbul Turyap 0533 597 51 30	YSK Gayrimenkul 0533 236 56 37	Sky Invest Türkiye 0506 882 49 16	Victory Invest 0530 180 94 36	Victory Invest 0530 180 94 36
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	3	4
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	338	398	417	420	467
Satış Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
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%
Kiralama 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%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
	10%	-5%	0%	-5%	-10%
Bina Yaşı	5	5	4	5	1
	3%	3%	2%	3%	0%
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	363	370	404	390	399

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalarda, bölgedeki benzer projelerde ve çevresinde yer alan ofislerin kira fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki ofislerin birim kira bedellerinin, konumlu olduğu projenin bilinirlik, nitelik ve tercih edilirliliğine göre, konumlu olduğu kat, brüt alan büyüklüğü gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği ve değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmaza benzer nitelikli gayrimenkullerin birim kira bedellerinin 365-375-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

✓ **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.

31.12.2023 Tarihli Değer:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
118 no.lu Bağımsız Bölüm	126,85	78.000	9.894.300
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			9.895.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Ataköy Towers'da konumlu, 2. normal katta yer alan 120 m² brüt alanlı ofis, aylık 47.250 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 9.000.000 TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Selenium Retro 9'da konumlu, 9. normal katta yer alan 75 m² brüt alanlı ofis, 6.250.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından aylık 32.000 TL'ye kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 32.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.938.000 \text{ TL} = 0,064$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 365-375 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
118 no.lu Bağımsız Bölüm	126,85	370	46.934,50	6,00%	9.386.900
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					9.385.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Turizm Ticaret”** amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

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

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 20%

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

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal 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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 20.09.2022 tarih ve 17477 yevmiye no ile kayıtlı “Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.” beyanı, 25.02.2019 tarih ve 2221 yevmiye no ile kayıtlı “Yönetim Planı Değişikliği: 18.02.2019” beyanı ile 29.01.2016 tarih ve 1194 yevmiye no ile kayıtlı “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.” beyanları bulunmakta olup riskli yapı ile ilgili kaydın parsel üzerinde yer alan eski yapı için düzenlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu kaydın başvuru yapılarak terkin edilmesi gerekmekte olup bu kayıtla birlikte söz konusu diğer takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerindeki kira sözleşmesi şerhi TEDAŞ’ın rutin uygulaması olup taşınmazın değerine ve devredilebilmesine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 06.07.2022 tarih ve 13252 yevmiye no ile kayıtlı “Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası iş birliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.” beyanı bulunmakta olup söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 29.04.2020 tarih ve 5199 yevmiye no ile kayıtlı ipotek kaydı bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine ve devredilebilmesine etkisi 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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtları haricinde taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil eden herhangi 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 “Ofis ve İşyeri” niteliğinde olup arsa veya arazi vasfında değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

31.12.2023 Tarihli Değer:

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	9.895.000
Gelir Yaklaşımı	9.385.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Rapor Tarihi	08.03.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.895.000.-TL	Dokuzmilyonsekiyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.874.000.-TL	Onbirmilyonsekiyüzyetmişdörtbin.-TL

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler



1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Enerji Verimlilik Sertifikası
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl:	İSTANBUL	
İlçe:	BAKIRKÖY	
Mahalle/Köy:	KARTALTEPE	
Ada:	62	Parsel: 132
Yüz Ölçümü:	7.542,76 m2	
Nitelik:	23 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
OFİS VE İŞYERİ	165/42624	
Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
A/- / 16.KAT	118	609 - 60255

MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
DCT TRADING DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No:	Etilme Nedeni:	İşlem Bedeli:
96060213 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Üzvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:
	19/12/2022 - 24488	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile perh ve belirsizler için tapu sisteme müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-3-2024-09:58



Kaydı Oluşturan: DOĞUŞCAN İĞDIR (Tskb Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180024064337	20240301-1753-F00742	6433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	62/132
Taşınmaz Kimlik No:	96060213	AT Yüzölçümü(m2):	7542.76
il/ilçe:	İSTANBUL /BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS VE İŞYERİ
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/ÜBNo:	A/16/118
Cilt/Sayfa No:	609/60255	Arsa Pay/Payda:	165/42624
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	23 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih

1 / 4

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 20-09-2022 12:15 - 17477	Yevmiye
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bakırköy - 20-09-2022 12:15 - 17477	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 18.02.2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bakırköy - 25-02-2019 11:50 - 2221	
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Bakırköy - 29-01-2016 16:21 - 1194	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720816024	(SN:8445688) DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 29-12-2022 24488	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

2 / 4

Serhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 10 Bedelle 1004 no lu T.M yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı)	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Bakırköy - 17 07 2017 12:16 8228	
Beyan	Diğer (Konusu: Şirketlerde yapı değişikliği ve aynı sermaye konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin tebliğ yazısı dosyasındadır.) Tarih: - Sayı: -	DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:79/09/0) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3880517735	Bakırköy - 06-07-2022 14:20 - 13252	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mir?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	2300000.00 TL	%24 değişken	1/0	F.B.K.	Bakırköy - 29-04-2020 15:01 - 5199
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Bakırköy - KARTAL TEPPE - (Aktif) - 62 Ada 132 Parsel 118 nolu Raji Bölüm	1/1	(SN:8445688) DCT TRADING DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Bakırköy - 29 04 2020 15:01 5199	-	

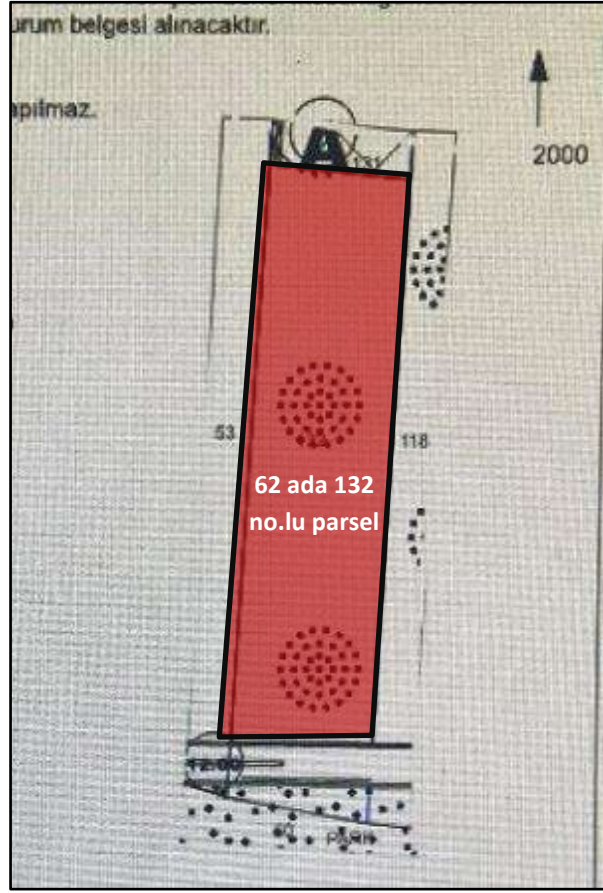
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zs36yvS-CCJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatı

13447383

YAPI RUHSATI

1. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		2. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		3. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		4. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		5. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		6. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		7. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		8. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	
9. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		10. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		11. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		12. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		13. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		14. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		15. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		16. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	


Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
1. Adı Soyadı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			1. Adı Soyadı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.			1. Adı Soyadı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		
2. Doğum Tarihi: 01.01.1950			2. Doğum Tarihi: 01.01.1950			2. Doğum Tarihi: 01.01.1950		
3. Kimlik No: 00000000000000000000			3. Kimlik No: 00000000000000000000			3. Kimlik No: 00000000000000000000		
4. İmza:			4. İmza:			4. İmza:		

Formun Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
1. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	2. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	3. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	4. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	1. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	2. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	3. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	4. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi
5. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	6. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	7. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	8. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	5. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	6. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	7. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	8. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi		2. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	
3. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi		4. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	
5. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi		6. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	
7. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi		8. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	

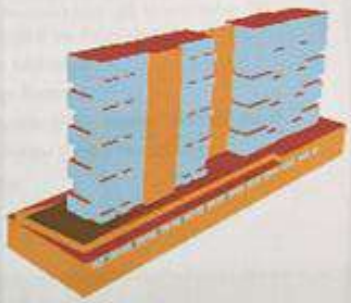
Yapı Projeleri				
Proje No	Proje Adı	Proje No	Proje Adı	Proje No
1. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	2. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	3. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	4. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	5. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi
6. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	7. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	8. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	9. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi	10. Yapı Sahibi/İstisna Sahibi

Ek 6: Enerji Verimlilik Sertifikası



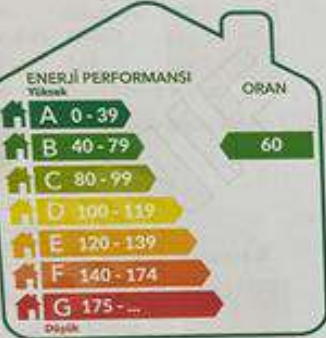
bep^{TR}
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Rezidans	Veriliş Tarihi:	16.8.2018	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	13.3.2017	Geçerlilik Tarihi:	16.8.2028	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	B	
Toplam Alan:	58.429,41	Emisyon Sınıfı:	B	
Ada/Parsel/Pafta:	62 / 132 / 52			
UAVT Bina No:	746031483			
Adı:	Hatice Döğme			
Adresi:	ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM MAH. ÇOBANÇEŞME E-5 YAN YOL CAD. NO: 16 /1 BAKIRKÖY/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: Hatice Döğme

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek



ORAN: 60

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük

25,42 kgCO₂eq/m²·yıl


ORAN: 58

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

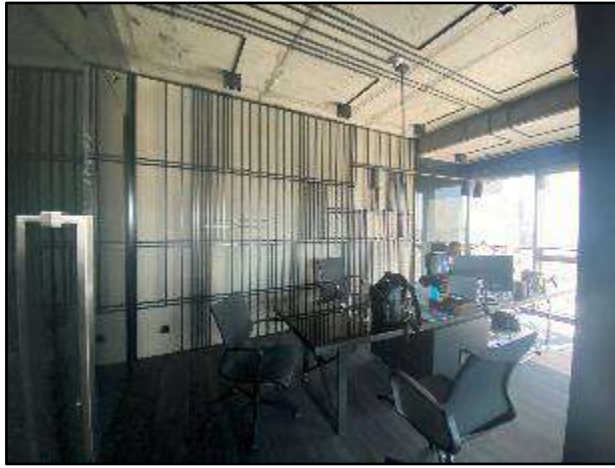
% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/ KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Binalar (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	Binalar (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² ·yıl)	
Toplam	2.333.381,06	102,86	0,00	0,00	B
Isıtma	1.776.803,31	78,32	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	99.785,17	4,40	0,00	0,00	C
Soğutma	146.837,62	6,47	0,00	0,00	B
Havalandırma	49.972,98	2,20			A
Aydınlatma	259.981,98	11,46			B
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y23342C8BA89C	Adı Soyadı:	FATİH DEMİREL	
Veriliş Tarihi:	16.8.2018	Firması:	FATİH DEMİREL	
Son Geçerlilik Tarihi:	16.8.2028	Sertifika No:	MMO-41-0353	
İptal Edilen EKB No:		İmza:		

Sayfa 1/3

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Buse ÖZYURT		
Doğum Yeri, Tarihi	Manisa, 23.08.1994		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici Yardımcısı (923952)		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2018)		
İş Tecrübesi	2024-..	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2022-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2019-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2018-2019	Çakanşimşek Planlama İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
	2017-2018	Torunlar GYO	Satış Asistanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 923952) Scuola Leonardo da Vinci Firenze / İtalyanca Dil Eğitimi Sertifikası / (Certificato di Italiano-A2) İTÜ Mikro MBA Uzmanlık Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce, İtalyanca		

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

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		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022

Belge No: 923952

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BUSE ÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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: 01.03.2023

Belge No: 2023-02.11383

Sayın Buse ÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 11618755442 - Lisans No: 923952)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



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



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Meyve Paketleme Tesisi ve Tarlalar

Gümülcine / Yunanistan

2024REV156 / 08.03.2024

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/03/2024
11:19

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/03/2024
10:34

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

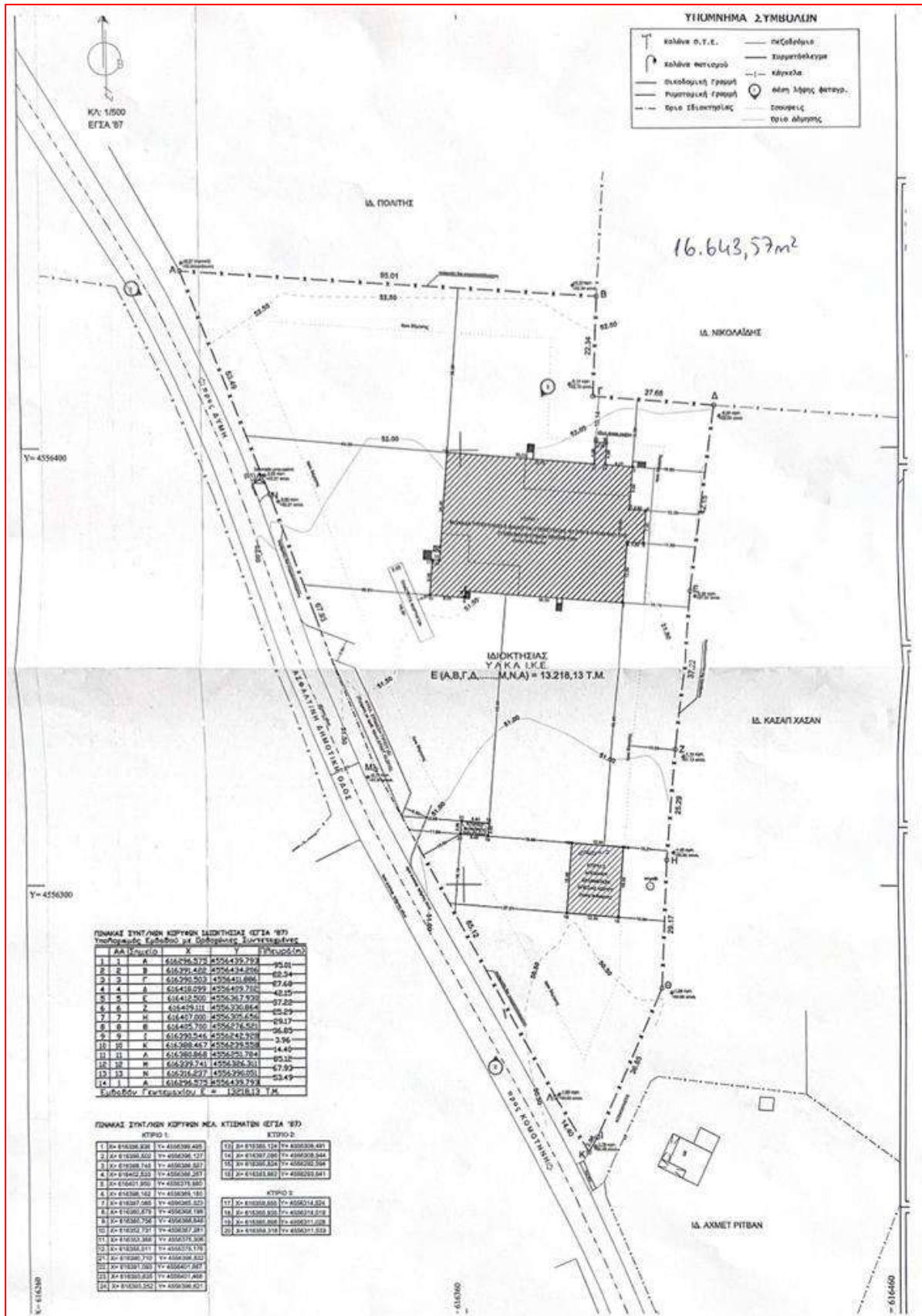
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı 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 parselle ilişkin 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

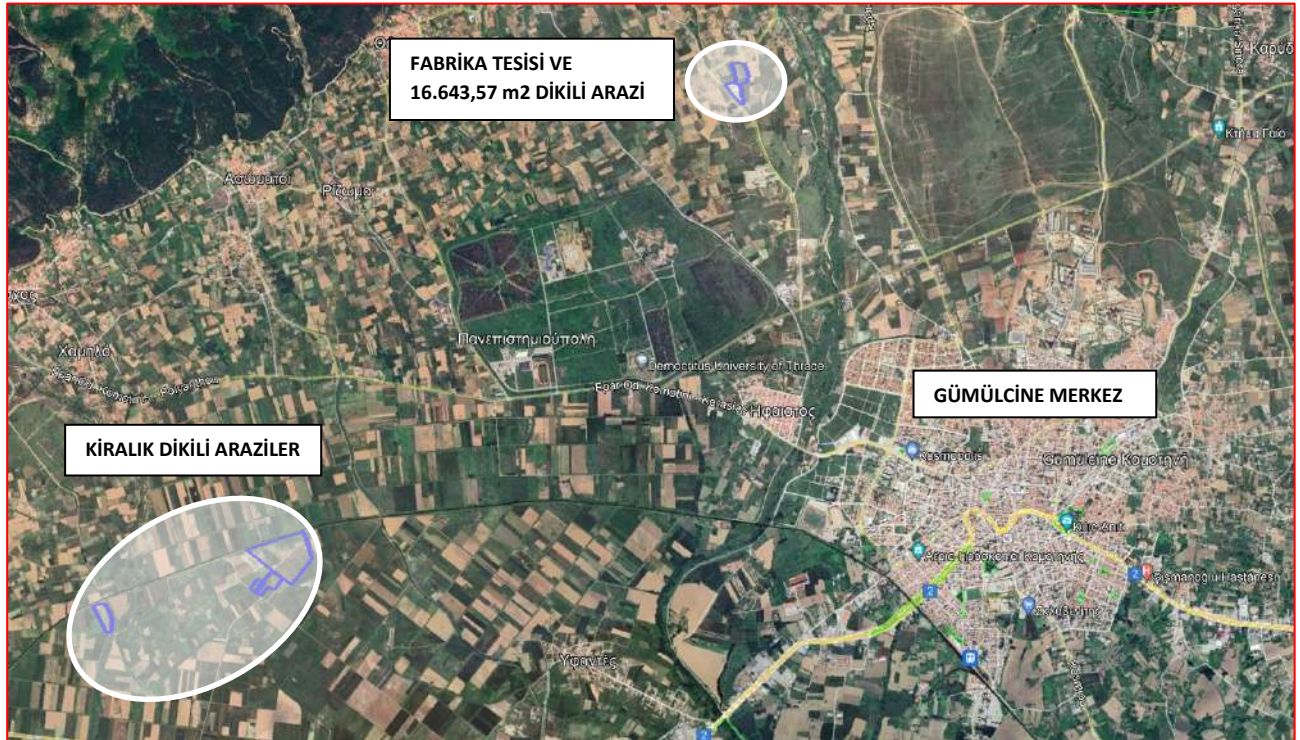
Gayrimenkulün açık adresi: Rodop ili, Gümölcüne şehri, Yassıköy bölgesi Yunanistan

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 kiralanın blueberry üretim sahasında bütünleşik 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 konumlandır.





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.

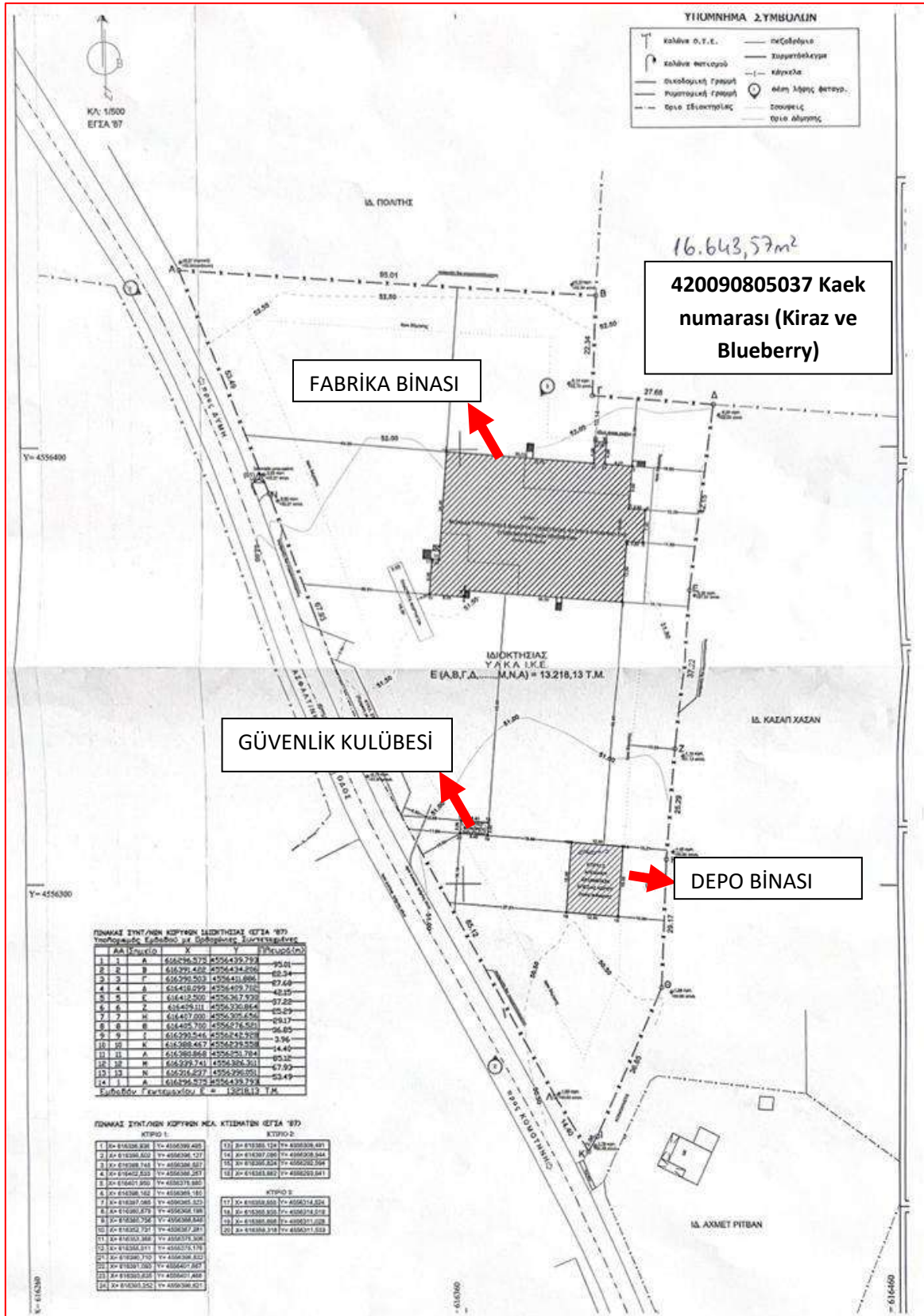
Tesisin çevresi tel çitler ile örülmüş olup girişte güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Paketleme tesisinin olduğu parselin üst kuzey kısmında ise 420090805037 Kaek numarası ile kayıtlı dikili tarım arazisi mevcuttur.

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.
- Tarlalaların 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 esas 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, değerlendirme 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	Real Estate	
	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)Αφενός 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 ΑΖ 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 Ιασμο, 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

Λ

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 προετός :

ο Λεβέντ ΣΑΔΙΚ ΑΜΕΤ του Σαδίκ και της Ισθή, επάγγελμα έμπορος, που γεννήθηκε στην Κομοτηνή στις 29/09/1979, και κατοικεί στην Κομοτηνή οδός Χυριλάου 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 Μημεβέρ 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 Ισθήκ, 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

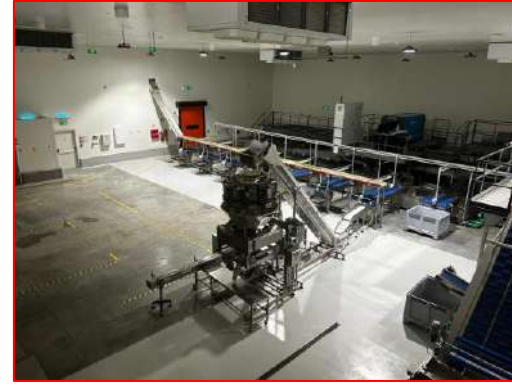
- 1.000 m2 alana sahip tek mülkünde, talep/haciz/takyit/haciz/ipotek/ön kayıt/ön bildirim vb. şirket adına bulunmaz, şirketin mülkü "temiz" olarak etiketlendirilebilir.

Gümölcine 29/02/2024
ZERRA TALIP
AVUKAT
TRKUP 72- (KOMOTINI) GÜMÖLCİNE
CEP: 00306946271503
TSAE13383 KOMOTINI (GÜMÖLCİNE)
VERGİ DAİRESİ

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi

		ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ-ΠΕ.ΡΟΔΟΠΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ		αρ. πρωτ. 791/24-4-2017	
Έργο:	ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ-ΔΙΑΛΟΓΗΣ-ΣΥΣΚΕΥΣΙΑΣ-ΨΥΞΗΣ & ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΟΠΩΡΟΚΗΠΕΥΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ, ΞΟΓΕΙΟΥ ΘΥΡΟΡΕΙΟΥ-ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΝΕΡΟΥ.		
Θέση έργου:	ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΔΥΜΗΣ ΔΗΜΟΣ ΙΑΣΜΟΥ	3 ^ο ΧΑΜ.ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ-ΔΥΜΗΣ Ο.Τ.:	
Κύριος έργου:	Ονοματεπώνυμο Υ Α Κ Α Ι.Κ.Ε. Ονοματεπώνυμο	Α.Φ.Μ. Δ.Ο.Υ.	800678505 ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ
		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 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. εξουσιοδοτημένος υπάλληλος  ΚΑΤΣΟΠΟΥΛΟΥ ΙΩΑΝΝΑ ΜΕΛΕΤΗΚΟΜΙΣΤΗΣ ΔΕΛΤΑ Ε.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 Kuruludur

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



Dct Trading Dış Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

İskeçe/ Yunanistan

Raporu

2024A158 / 08.03.2024

ECE
KADIOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/03/2024
11:38

OZAN
KOLCUOGLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOGLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/03/2024
11:29

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 değerlendirme 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 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.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

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	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 m ²
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/m ²
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 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, 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 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 varlık 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, 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 büyümeye 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

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 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 İskeçe ili Tapu Kadastro Dairesinden 29.02.2024 tarihinde firma avukatı Zehra Talip tarafından yapılan araştırmaya göre değerlendirme 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 Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

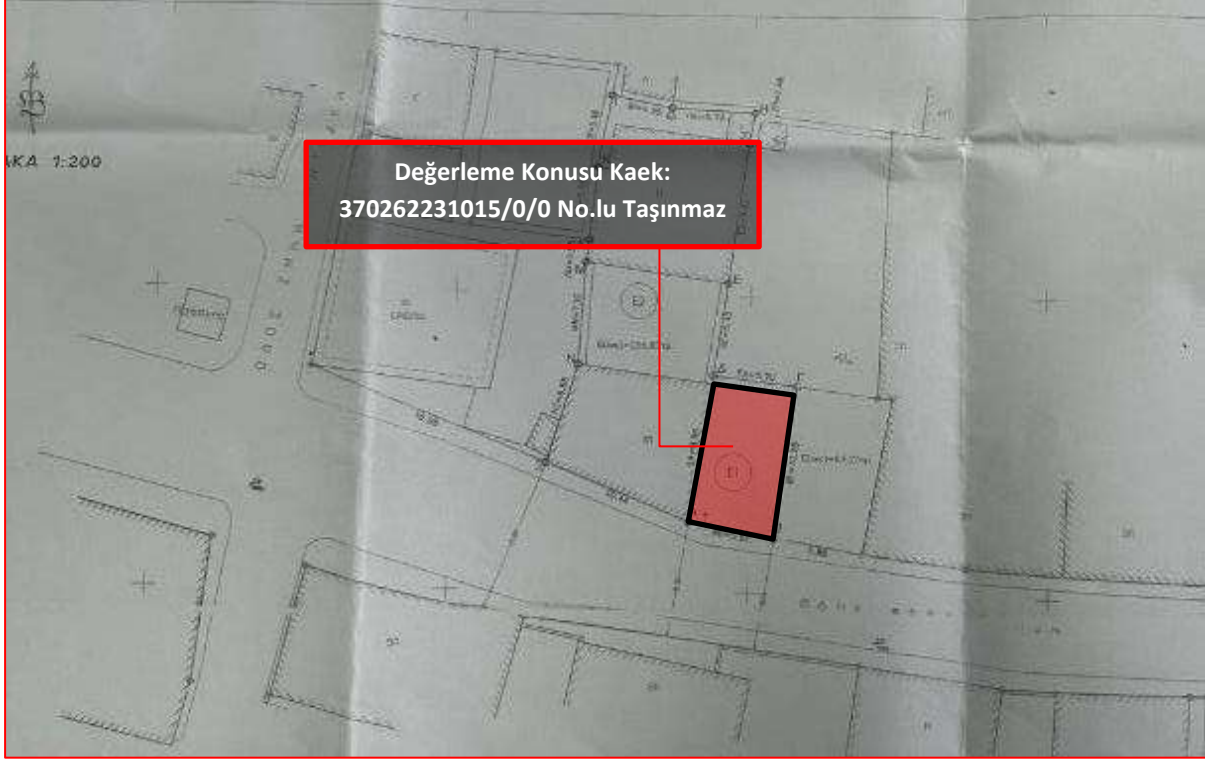
Plan Adı: " İOK'85 "

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.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

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 Gümüçine gibi Türk nüfusunun yoğun olduğu illerinden biridir. İskeçe ili, önemli karayollarının üzerinde bulunmakta olup Yunanistan'ın kuzeyinde Bulgaristan sınırına oldukça yakın konumdadır.

Değerleme konusu 370262231015/0/0 Kaek no.lu gayrimenkul İskeçe ilinin Themopylon Caddesi üzerinde konumdadır. Taşınmaz, Thermopylon Caddesi 11-A'da konumlu olup şehrin en önemli ulaşım akslarında olan EO Xanthi Komotini 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 konumdadır.





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 370262231015 Kaek no.lu taşınmaz, İskeçe ili, Thermopylon 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 cephesi 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 Projeye 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

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.

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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu 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 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					
İrtibat 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/m ²)		624	651	696	863
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler	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/m ²)		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						
İrtibat Bilgisi		ΦΕΝΗ ΠΑΣΑΛΟΓΛΟΥ 30 6948809300	Rehouse 30 2541076626	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΒΑΛΑΝΗΣ 30 6951115222	KATEPINA KPIEZH 30 6987113703	Burak Emlak 30 6988093909
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (EUR/m ²)		966	1.000	1.022	1.140	1.250
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%
Alım-Satım 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/m ²)		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.

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 (m ²)	Birim Değer (Euro/m ²)	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 indirilmesi 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 indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaya 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 zimnen 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 Çıktılarının 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 (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (EUR/m ²)	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 (m ²)	139	
Satış Oranı (%)	100%	
Satılan Alan (m ²)	139	
Birim Satış Değeri (EUR/m ²)	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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Konut**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

Yunanistan'da gayrimenkul satışları %24 KDV oranına tabidir. Bu doğrultuda değerlendirme 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

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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
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	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

ZEHRA TALIP
AYUKAY
(KOMOTANI) GÜMÜLCİNE
333946271503
KÖYÜ ÇİFTLİ (GÜMÜLCİNE)
KÖYÜ ÇİFTLİ

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

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/ση 3 George's Dock, 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 Ηλιά 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 συμβίψου Ξάνθης Κων/νίας Νταϊλιάνη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκείου 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-μπαταίωσης, 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

TSKB
MERS
KAS. TRAD. P.
V.S.N. 1599



Φύλλο 2

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 περιληψη 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, η οποιάδύναται και δικαιούται εφεξής δυνάμει της παρούσης και του Νόμου να διακατέχει, νέμεται και διαθέτει το ανωτέρω ακίνητο, όπως θέλει και κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας. Στην ανωτέρω υπερθεματίστρια, με αίτηση της οποίας 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





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 μεταρροσήμου 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



Φύλλα 4

βεβαιώσα 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' εκτελεστικό απόγραφο
Ξάνθη 09-11-2023

Η Συμβολαιογράφος Ξάνθης

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΓΡΑΦΕΙ

Η αρμοδιότητα για την έκδοση του παρόντος
αναγράφεται καθαρά, όλη και αναφέρεται
στο πρωτότυπο. Δεν υπάρχει Δ.Α.Π.Υ.
[άρθρο 50 Π.Δ. 1302/1992 Ν. 2055/1992 και
13 παρ. 4 Π.Δ. 582/1992]

Ξάνθη 09-11-2023
Η Συμβολαιογράφος

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ - ΜΠΑΤΡΑ
Πιστό αντίγραφο
Ξάνθη 09-11-2023
Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΞΑΝΘΗΣ



ΣΕΝΡΑ ΤΑΙΡΙΣ
ΑΥΤΟΚΑΤ
KAG TRKUM 72 - KOMPETNO GÖMÜRLÜK
K.S.N. 154813383 KOMPETINI P
VERGİ Dairesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

YAKA İKE 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 rehini 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.

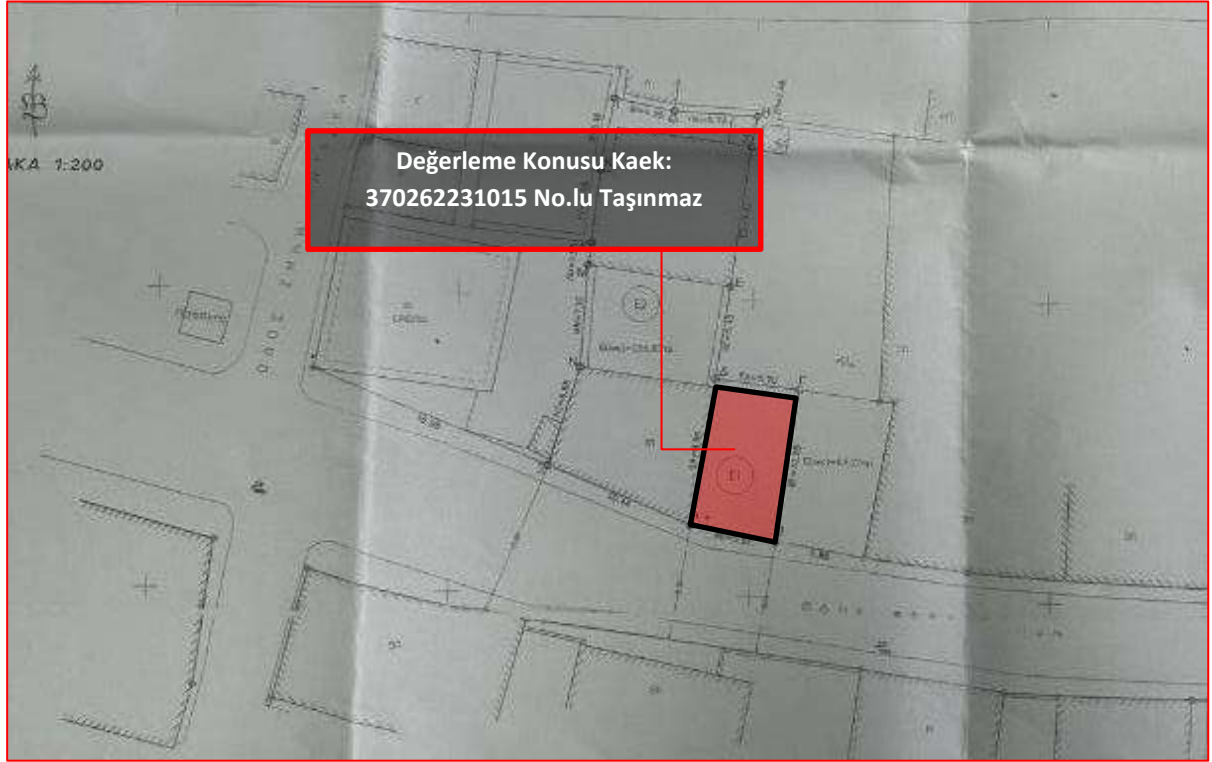
- 57 m2 alana sahip (İskeçe bölgesi, Thermopylon Caddesi No11 – 370262231015 gayrimenkul özel koduna sahip ve tapu kadastro sistemine göre 58,090 m2 alana sahip) mülkünde , talep/haciz/takyit/haciz/ipotek/ön kayıt/ön bildirim vb. şirket adına bulunmaz, şirketin mülkü "temiz" olarak etiketlendirilebilir.

BLUEFARM 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.

Gümülcine 29/02/2024
ZİRAAT TALEP
AYUKAT
KURUP 72- (KOMOTINI) GÜMÜLCİNE
DET: 00306946271503
154813333 KOMOTINI (GÜMÜLCİNE)
VERGİ DAİRESİ

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	<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		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
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 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

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 Tebliğ'i 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



Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi

Yaka Private Company

Bluefarm Private Company

Makine

Meyve Paketleme Tesisi

Değerleme

Gümülcine / Yunanistan

Raporu

2024MAKA55 / Değer Tarihi: 31.12.2023

Rapor Tarihi: 28.02.2024

MUSTAFA
ÖZTÜRK



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
MUSTAFA
ÖZTÜRK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 14/03/2024
13:54

GÖKHAN
EFE



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
GÖKHAN EFE
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 14/03/2024
13:55

OZAN
KOLCUOĞLU



e-imza

Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/03/2024
10:34

Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi

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 ülkesi, Gümülcine ilinde konumlu olan **“Meyve Paketleme Tesisi”** niteliğindeki gayrimenkul üzerindeki **“Yaka Private Company”** ve **“Bluefarm Private Company”** mülkiyetlerinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2024MAKA55** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

YAKA PRIVATE COMPANY VE BLUEFARM PRIVATE COMPANY / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	43.648.000-TL	Kırküçmilyonaltıyüzkırksekizbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.123.520-TL	Ellidörtmilyonyüzyirmiüçbinbeşyüzyirmi-Türk Lirası

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.

Mustafa ÖZTÜRK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 926660

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri.....	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar.....	14
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	17
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	24
Ekler.....	26

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 varlıklarla 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 şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları 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,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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 ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterecek Taşınmaz Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlandığını bildiririz.
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar"da belirtilen niteliklere sahip olduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ	4. km Dymi 69100 Gümölcine/Yunanistan
TESİS FAALİYET ALANI	Meyve Paketleme Tesisi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.12.2023 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerleme çalışması, halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı varlıklar olması nedeniyle hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	43.648.000-TL Kırküçmilyonaltıyüzkırksekizbin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	54.123.520-TL Ellidörtmilyonyüzyirmiüçbinbeşyüzyirmi-Türk Lirası

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 Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 28.02.2024 tarihinde, 2024MAKA55 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yunanistan ülkesi, Gümölcine ili, 4. km’de konumlu gayrimenkulün üzerinde bulunan “Yaka Private Company” ve “Bluefarm Private Company” mülkiyetlerindeki makine parkının 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine 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 nedeniyle / kredi teminatına konu olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa ÖZTÜRK (Lisans No: 926660) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 08.02.2024 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2024 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 426 no.lu ve 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yunanistan ülkesi, Gümölcine ili, 4. km’de konumlu gayrimenkulün üzerinde bulunan makine parkının 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.12.2023 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Yaka Private Company” ve “Bluefarm Private Company” firmaları yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Makine Parkının 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	27.09.2023	2023MAKA223	İbrahim İLHAN Gökhan EFE Ozan KOLCUOĞLU	39.753.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. 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 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 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 bulunan Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

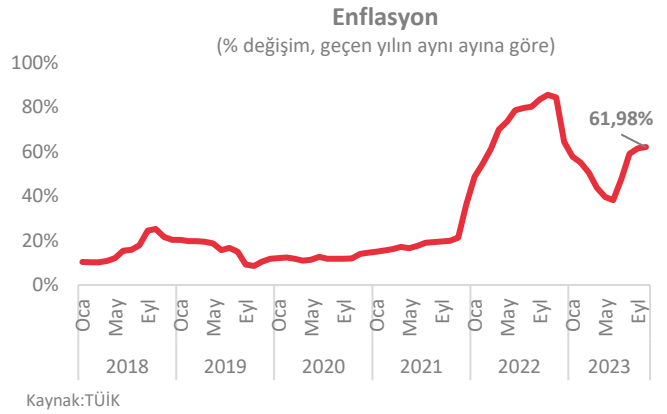
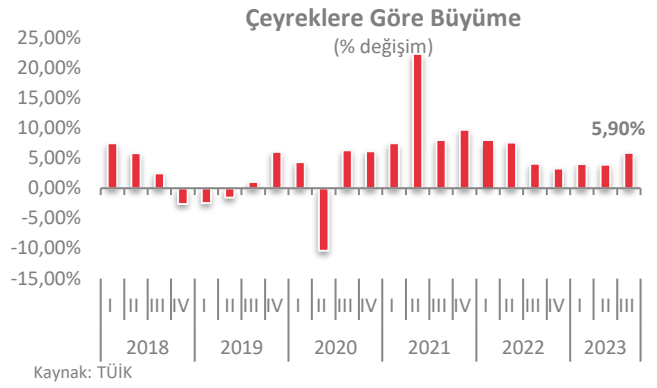
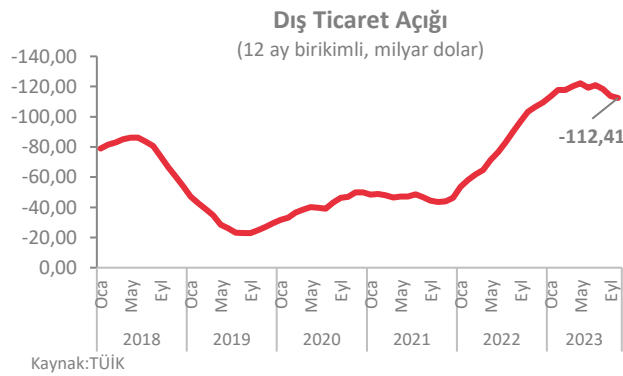
Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

2.2 Sektör Bilgileri²

Meyve suyu ve meyve suyu konsantresi sanayii, ana hammadde girdisi olarak meyve ve az miktarda da sebze işleyen, ara ürün olarak meyve suyu konsantresi ve meyve püresi elde eden ve bu ürünlerden meyve suyu, meyve nektarı ve meyveli içecekleri üreten bir gıda sanayii koludur. Meyve suyu işleme sanayisinde üretim, üç farklı şekilde yapılmaktadır. Bunlar elma, vişne gibi meyvelerin işlendiği berrak şekil; şeftali, kayısı gibi meyvelerin işlendiği bulanık şekil ve portakal, limon gibi meyvelerin işlendiği narenciye şeklindedir. Meyve suyu sanayisi tarafından üretilen ürünler dört ana kategoriye ayrılmaktadır: Bunlar %100 meyve suyu, meyve nektarı, meyveli ve aromalı içeceklerdir.

Her içeceğin meyve oranı farklıdır. İçeceğin içindeki meyve oranı %100 ise meyve suyu, %25-%99 arasında ise meyve nektarı, %10-%24 ise meyveli içecek, %0-%9 arasında ise aromalı içecek ve %0 ise toz içecek olarak tanımlanmaktadır. Bunlardan meyve suyu tümüyle meyveden oluşan bir içecektir ve Türk Gıda Kodeksi'ne göre meyve oranı %100'dür. Her meyve %100 meyve suyu işlemeye uygun değildir. Portakal, elma, nar, armut vb. meyveler doğrudan ya da tek başına %100 meyve suyu işlemeye uygun meyvelerdir. Ancak bazı meyve türleri, doğal yapılarından dolayı, tek başına %100 meyve suyu olarak üretilmeye ve tüketilmeye uygun değildir. Bu tür meyvelerin suyu; ya kayısı ve şeftalide olduğu gibi kıvamı koyu olduğundan ya da vişne, limonda olduğu gibi tadı çok ekşi olduğundan %100 tüketime uygun değildir. Bunların belirli miktar su ile seyreltilmesi ve su ile bozulan tat dengesinin şeker vb. maddelerle yeniden kurulması zorunludur. Bu gruba meyve nektarı denilmektedir. Nektarlara eklenmesine izin verilen şekerin maksimum miktarı ve minimum meyve oranı yasal olarak Türk Gıda Kodeksi'nde belirlenmiştir. Bunların meyve oranı meyvesine göre değişmekle birlikte %25 ile 99 arasındadır. Örneğin; limon nektarında bu oran %25, vişne nektarında %35, kayısı nektarında %40, şeftali nektarında %50'dir. Bunların belirli oranda karışımı ile %100 çoklu meyve suyu da elde edilebilmektedir.

Bütün dünyada olduğu gibi ülkemizde de meyvelerin işlenmesiyle elde edilen meyve suyu önce konsantre ya da püre adı verilen ara mamule dönüştürülür. Dünya meyve suyu ticareti de markalı ürünler dışında genel olarak bu ara mamuller üzerinden gerçekleştirilir. Türk Gıda Kodeksi tanımlarına göre, "**Meyve Suyu Konsantresi**" bir veya daha fazla meyveden elde edilen meyve suyundan, fiziksel yollarla suyun belirli oranlarda uzaklaştırılmasıyla elde edilen ürünü; "**Meyve Püresi**" ise, suyunu uzaklaştırmadan, bütün veya kabuğu soyulmuş meyvenin yenilebilir kısmının elekten geçirilmesiyle elde edilen, fermente olmamış ancak fermente olabilen ürünü temsil etmektedir.

Meyve suyu konsantreleri, meyve sularının çoğunlukla evaporatörlerde 68° Briks kadar koyulaştırılmasıyla hazırlanmaktadır. Böylece başlangıçtaki hacimleri yaklaşık 4-6 misli azaltıldığından bileşimlerinde önemli bir değişiklik olmadığı halde depolama ve nakliye kolaylaşmakta, maliyet ucuzlamaktadır. Ayrıca mikrobiyolojik bozulmalara karşı oldukça dayanıklı bir ürün elde edilmiş olmaktadır.

Dünya ülkelerinde meyve suyu üretimi 1930'lu yıllara kadar küçük ve orta ölçekli işletmelerde yapılmıştır. 2. Dünya Savaşı yıllarında ve daha sonraki yıllarda Avrupa ülkeleri ve ABD'de hızlı bir endüstrileşme olmuştur. 1960 yılından sonra III. Dünya ülkelerinde de yerleşmeye başlayan meyve suyu endüstrisi bugün dünya ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Türkiye'de endüstriyel ölçekte meyve suyu üretimi 1969 yılında başlamış olup 1983'ten sonra gelişme göstermiştir. Meyve suyu sektöründe üretim yapan kuruluşların bazıları sadece meyveden konsantre ve püre işleyip aynı zamanda dolmuş yaparken, bazıları da diğer firmalardan pazarladıkları konsantre ve püreden meyve suyu ve meyve nektarı hazırlayıp ambalajlara dolmuş yapmaktadırlar. Ülkemizde meyve suyu üretim hattına sahip 33 firma bulunmaktadır. Bu firmaların bir kısmı meyve suyu konsantresi ihracatı ile dış pazarda, bir kısmı ise 34 farklı marka ile iç pazarda yarış halindedir. Bunlardan 27'si tescilli markalardır.

Ülkemiz meyve ve meyve işleme sanayisinin önünde hem dış pazardaki hem de iç pazardaki gelişmelerden dolayı çifte fırsat bulunmaktadır. Dış pazarlara bakıldığında, Ortak Tarım Politikası kapsamında AB'de tarıma ayrılan sübvansiyonların azalmasıyla talebin daha çok artması beklenmektedir. Ayrıca Orta Doğu ve Afrika gibi gelişen pazarlarda da meyve ve meyve işleme sanayisi ürünlerine yönelik talepler artmaktadır. Rabobank'ın yaptığı projeksiyonlara göre, küresel pazardaki meyve ve meyve suyu taleplerindeki artış hızının, meyve

²<http://www.ekonomi.gov.tr/portal/content/conn/UCM/uuid/dDocName:EK-051191>

üretimdeki artış hızından daha yüksek olması beklenmektedir. Bu da arz ile talep arasındaki makasın giderek açılmasına neden olacaktır. Bu durum ise, meyveciliğin geliştirilmesiyle, ülkemiz meyve ve meyve işleme sanayisinin dış pazarlarda rekabetçi olabilmesi sebebiyle Türkiye bakımından büyük bir fırsata dönüştürülebilir. İç pazar ise; ekonomideki gelişmeler, sağlıklı beslenme trendi, turizm sektöründeki büyüme gibi olumlu etkilerle hızla genişlemektedir. Türkiye Meyve Suyu Sektörü ve meyve işleyen diğer sektörlerin (meyve-sebze şoklama, reçel, meyveli gıda ve içecekler, kurutulmuş meyve/sebze vb.) devam eden tüketim artışlarına bağlı önemli bir büyüme potansiyeline sahip olduğu görülmektedir.

Türkiye’de tarımsal üretimdeki ve meyve suyu sanayisindeki gelişmelere paralel olarak işlenen meyvelerde çeşitlendirme artmaktadır. Elma, kayısı (zerdali dahil), şeftali, vişne, portakal, üzüm ve nar meyve suyuna işlenen başlıca meyvelerdir. Son yıllarda talebe bağlı olarak havuç, limon, üzüm, çilek, ayva, domates, armut, mandalina, kuşburnu, karadut gibi meyvelerin de sanayiye giren oranları her geçen gün artmaktadır. Bu çalışmada, Türkiye’deki meyve suyu sektörünün günümüzdeki mevcut durumu derlenmiştir. Sektördeki kuruluşlar, kurulu kapasite ve kullanımı, üretim şekilleri, ihracat-ithalat miktarları ve tüketimi hakkında bilgi verilmiştir.

Meyve suyu sektöründe pratik olarak yenilebilen bütün meyveler hammadde olarak kullanılmaktadır. Ancak bazı meyve türlerinin doğal şeker/asit oranları, diğer tat ve koku bileşenleri tüketici taleplerini karşılayamayacak niteliktedir. Bu nedenle bazen değişik meyve suyu çeşitleri birbirleriyle karıştırılmaktadır. Bazen de tüketici taleplerine uygun olarak su, şeker, asit ilavesi, asitliğin giderilmesi ve diğer bazı işlemler gerekli olmaktadır. Uygulanacak işlem, meyve türüne ve dolayısıyla meyve suyu bileşimine göre yönlendirilir. Meyve türleri pratik olarak aşağıda belirtildiği şekilde yumuşak çekirdekli, sert çekirdekli, üzümü meyveler ve turunçgil meyveleri şeklinde gruplandırılmakta ve meyvelerin işleme yöntemleri de bu gruplandırmaya uymaktadır.

Çizelge 2.1’de sektördeki firmaların fabrikaları, yerleşim yerleri ve işledikleri meyve çeşitleri verilmektedir. Türkiye meyve suyu sanayinde meyve işleyen 32 adet firma bulunmaktadır. Firmalara göre değişmekle birlikte elma, vişne, kayısı, şeftali, narenciye (portakal, mandarin, limon), nar ve havuç meyveleri işlenmektedir.

Meyve suyu sektöründeki diğer grup, tüketime hazır içecek üreticileridir. Meyve suyu sanayisinin temel ürünleri %100 meyve suyu ve meyve nektarıdır. Türkiye’de %100 meyve suyu 26 üretici firma tarafından, meyve nektarı ise 31 üretici firma tarafından üretilmektedir. Bazı firmalar hem %100 meyve suyu hem de meyve nektarı üretmektedir.

Türkiye meyve suyu sektöründe miktar olarak en çok işlenen meyveler elma, şeftali, vişne ve kayısıdır. Üretim sezonunda kayısı 5-15 ton, şeftali 10-25 ton, vişne 5-15 ton ve elma 15-50 ton arasında fiilen işlenebilecek kapasite miktarlarıdır. Kayısı, şeftali, vişne ve elma için yukarıda verilen ortalama sezonluk kapasitelerden yola çıkarak yeterli meyve olması durumunda işlenebilecek sezonluk miktar, fiilen işlenen sezonluk miktar ve toplam atıl kapasite miktarları da aşağıdaki Çizelge 2.1’de verilmektedir. Türkiye’de kayısı işleyen firmalar işleyebilecekleri meyve suyu kapasitesinin %37,5’ünü, şeftali işleyen firmalar %42,9’ünü, vişne işleyen firmalar %47,1’ini ve elma işleyen firmalar ise kapasitelerinin %58,3’ünü kullanmaktadır. Türkiye’de toplam meyve işleyen firmalar ise işleme kapasitelerinin %50,4’ünü kullanmakta olup geri kalan kısmı atıl kapasitedir. Bu da gösteriyor ki, Türkiye meyve suyu sektöründeki hali hazır kapasiteleri ile işlediği miktardan daha fazla meyve işleyebilecek durumdadır (Çizelge 2.1)

Çizelge 2.1. Fiilen İşlenen Sezonluk Miktar ve Toplam Atıl Kapasite Miktarı

Meyve Cinsi	İşleyen Tesis Miktarı	Ortalama Sezonluk Kapasite (Ton)	İşlenebilecek Sezonluk Miktar (Ton)	İşlenen Sezonluk Miktar (Ton)	Toplam Atıl Kapasite (Ton)
Kayısı	16	10	160	60	100
Şeftali	16	17,5	280	120	160
Vişne	17	10	170	80	90
Elma	24	25	600	350	250
Toplam			1.210	610	600

Kaynak: MEYED

BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,
VARLIKLARIN KONUMU,
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

“Yaka Private Company” ve “Bluefarm Private Company” firma yetkililerinden alınan bilgilere göre tesis 2017 yılında kurulmuştur ve ilk sezonu 2017 yılının Mayıs-Temmuz ayları arasında gerçekleşmiştir. Ana ürün olarak kiraz işlenebilen tesiste diğer meyveler herhangi bir işlemde geçmemekte olup perakende satış için çok küçük çapta işlenmektedir. Son yıllarda tesiste yabancı mersini işlenmesine de başlanmıştır. Fakat yabancı mersininin hassasiyetinden dolayı bu ürünün ayıklanması ve paketlenmesi elle yapılmaktadır. Tesiste bu sene üzüm işlenmesi de denenmiş olup yüksek tonaj çıkma ihtimaline karşı Ağustos-Ekim ayları arasında bu ürünün işlenmesi düşünülmektedir.

Tesiste bulunan makinenin saatte 4 ton kiraz işleme kapasitesi bulunmaktadır. Tek vardiya olarak düşünüldüğünde sezonda rahatlıkla 1.500 tona kadar kiraz işlenebilen tesisin teorik olarak düşünüldüğünde ise 3.000 tona kadar kiraz işleme kapasitesi bulunmaktadır. Diğer ürünlerde ise herhangi bir kapasite olmayıp tamamen soğuk hava depolarının doluluk oranlarına göre işlenmesi yapılmaktadır.

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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

3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: 4. km Dymi 69100 Gümölcine/Yunanistan



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
- Makinelerin satış işlemlerinin gerçekleşmesi durumunda benzer üretim proseslerinde üretim yapan ve yakın lokasyonda bulunan üreticiler tarafından rağbet gösterilme ihtimali bulunmaktadır.
- Değerleme konusu tesisin yılda 3-4 ay aralığında çalışması makine ve ekipmanların yıpranma oranını düşürmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerlerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değer esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 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

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir önemli ve/veya anlamlı varsayım ve/veya özel varsayım kullanılmamıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Düzeltmeleri (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömür sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%0-%20 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma Makine 5	5	0,30	0,1500
2	Yıpranma Makine 10	10	0,25	0,0722
3	Yıpranma Makine 15	15	0,20	0,0464
4	Yıpranma Makine 20	20	0,15	0,0368
5	Yıpranma Makine 25	25	0,10	0,0292
6	Yıpranma Demirbaş	8	0,30	0,1000
7	Yıpranma Elektronik	8	0,30	0,0857
8	Yıpranma Elektrik	25	0,15	0,0271

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK 4) bilgimize sunulmuştur.**

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteler, teknik özellikleri vb. parametrelerden dikkate alınan ölçütler doğrultusunda piyasada ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalarından, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30’da açıklanan TCMB döviz satış kuru ve U.S. Bureau of Labor Statistics üretici fiyat endeksi verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemede “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Görüşülen Firma/İletişim Bilgileri	Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)		
1	Kiraz Şoklama Makinesi	7,5 kW	KARSU SOĞUTMA - KS MHYC SH 4000	Yeni		110.000		KARSU SOĞUTMA/0212 623 24 42	* Değerleme konusu kiraz şoklama makinesi ile aynı marka ve tipteki kiraz şoklama makinesinin fiyatı.
2	Elektrikli Forklift	1,6 Ton	STILL - RX20-16	Yeni		28.000		STILL ARSER/0212 886 10 09	* Değerleme konusu elektrikli forklift ile aynı marka ve tipteki elektrikli forkliftin fiyatı.
3	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.968 cm ³ , Motor Gücü: 77 kW, Petrol	WOLKSWAGEN - CADDY	İkinci El (2007)		8.500		https://www.car.gr/classifieds/cars/view/337006540-volkswagen-caddy	* Değerleme konusu otomobil ile aynı marka ve tipteki otomobilin fiyatı.
4	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.398 cm ³ , Motor Gücü: 50 kW, Petrol	PEUGEOT - 208	İkinci El (2015)		7.999		https://www.car.gr/classifieds/cars/view/334663547-peugeot-208	* Değerleme konusu otomobil ile aynı marka ve tipteki otomobilin fiyatı.
5	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.398 cm ³ , Motor Gücü: 71 kW, Benzin	TOYOTA - COROLLA	İkinci El (2002)		2.900		https://www.car.gr/classifieds/cars/view/331940859-toyota-corolla	* Değerleme konusu otomobil ile aynı marka ve tipteki otomobilin fiyatı.
6	Otomobil (Van)	Silindir Hacmi: 2.299 cm ³ , Motor Gücü: 72 kW, Petrol	MERCEDES - VITO	İkinci El (1998)		8.500		https://www.car.gr/classifieds/cars/view/1925666-mercedes-benz-vito	* Değerleme konusu otomobil ile aynı marka ve tipteki otomobilin fiyatı.

Not: 29.12.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=29,4382 TL, 1 EUR=32,5739 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşıt araçları için Türkiye ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluştuğu fakat değerlendirme konusu makine-ekipmanların geneli için Türkiye ve dünya piyasalarında ikinci el satış pazarının oluşmadığı gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Yaka Private Company	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	41.000.000	1.259.000
Taşıt Araçları veya İş Makineleri Pazar Değeri	2.648.000	81.000
Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	43.648.000	1.340.000

ÖZET TABLO*		
Bluefarm Private Company	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	748.000	23.000
Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	748.000	23.000

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 29.12.2023 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=29,4382 TL, 1 EUR=32,5739 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

4.6 KDV Konusu

Yunanistan'da mal ve hizmet alımları için uygulanan KDV oranı 2016 yılında yapılan son düzenleme doğrultusunda %24 kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Yaka Private Company" ve "Bluefarm Private Company" firmaları yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

YAKA PRIVATE COMPANY VE BLUEFARM PRIVATE COMPANY / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	43.648.000-TL	Kırküçmilyonaltıyüzkırksekin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.123.520-TL	Ellidörtmilyonyüzyirmüçbinbeşyüzyirmi-Türk Lirası

Mustafa ÖZTÜRK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 926660

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 6

EKLER

Bölüm 6

Ekler

1 Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

2 Fotoğraflar

3 Sabit Kıymet Listesi

4 Yıpranma Tabloları

5 Özgeçmişler

6 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Yaka Private Company / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi															
Sıra No	Ürün Kodu	Varlık Adı, Kapasite ve Teknik Özellikler, Marka ve Tip	Aktifleştirme Tarihi	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (EUR)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Para Birimi	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1		MEYVE İŞLEME, TASNİFLEME VE PAKETLEME HATTI - 4 ton/saat - COMPAC, ICOEL													
1.1	12000101	8 kiraz geçiş hattı	1.03.2017	8.180.000	251.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	6	19			1,35	0,10	0,7297
1.2	12000109	Makineler	20.02.2017	7.160.000	220.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	6	19			1,34	0,10	0,7290
1.3	12000100	Kalibratör makinesi	4.01.2017	3.580.000	110.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	6	19			1,35	0,10	0,7252
1.4	12000112	Optik kalibratör makinesi kapasite arttırımı	12.02.2021	2.140.000	66.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	2	23			1,22	0,10	0,8451
1.5	12010001	Su basınç sistemi	28.04.2017	1.720.000	53.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	6	19			1,33	0,10	0,7343
1.6	12010006	Elektrik panosu	29.04.2017	940.000	29.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.7	12010013	Orta voltaj dağıtım sistemi	3.04.2017	687.000	21.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6943
1.8	12010000	Alt istasyon	28.04.2017	628.000	19.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	6	14			1,33	0,15	0,6408
1.9	12010005	Teknik kurulum	29.04.2017	667.000	20.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.10	12010003	Su soğutucu	28.04.2017	535.000	16.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	6	19			1,33	0,10	0,7343
1.11	12000117	Otomatik kantar sistemi	9.04.2021	425.000	13.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	2	18			1,18	0,15	0,7863
1.12	12010008	Elektronik panosu	29.04.2017	281.000	8.600	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.13	12010012	Elektrik kurulumu	29.04.2017	266.000	8.200	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.14	12010015	Yay yapımı	3.04.2018	211.000	6.500	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	5	10			1,29	0,20	0,5796
1.15	12010004	Klima birimleri	28.04.2017	168.000	5.200	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	6	9			1,33	0,20	0,5363
1.16	12010010	Elektrik kurulumu	29.04.2017	187.000	5.700	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.17	12000113	Su pompası	8.04.2021	85.000	2.600	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	2	3			1,18	0,30	0,4403
1.18	12010009	Elektronik panosu	29.04.2017	118.000	3.600	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektrik	25	6	19			1,33	0,15	0,6963
1.19	12000116	4m indirme	31.05.2021	88.000	2.700	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13			1,15	0,20	0,7264

1.20	12010016	Firepro jeneratör sistemi	24.05.2022	77.000	2.400	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	1	19	1,00	0,15	0,8277
1.21	12000118	Barkod scanner cihazı	9.04.2021	54.000	1.700	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,18	0,30	0,5518
1.22	12000114	Paketleme makinesi bağlantısı	2.05.2021	33.000	1.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	2	8	1,15	0,25	0,6297
1.23	12000115	2m indirme	31.05.2021	26.000	800	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13	1,15	0,20	0,7264
1.24	12010018	H05VV-F-NYMHY	24.05.2022	910	30	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	1	19	1,00	0,15	0,8277
1.25	11020001	Fotovoltaik Eaton	4.05.2017	28.000	860	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	6	0	1,34	0,30	0,1000
1.26	11020000	Su tankı	4.01.2017	139.000	4.300	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	6	9	1,35	0,20	0,5218
2	YARDIMCI MAKİNE VE EKİPMANLAR												
2.1	12000107	Araç için zemin kantarı	20.04.2017	3.060.000	94.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	6	14	1,33	0,15	0,6399
2.2	12010002	Soğuk hava depoları donanımı	28.04.2017	1.160.000	36.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	6	14	1,33	0,15	0,6408
2.3	12000108	Hidrolik rampa	4.04.2017	253.000	7.800	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	6	9	1,33	0,20	0,5333
2.4	12000110	Kompresör	11.04.2019	122.000	3.700	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	4	11	1,27	0,20	0,6270
2.5	12010014	Eaton 9130i-6000T	21.04.2017	21.000	640	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2115
2.6	12010007	Hidrolik kurulumu	24.04.2017	5.200	160	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	6	4	1,33	0,25	0,3390
2.7	14030037	Kantar	24.05.2021	38.000	1.200	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,15	0,30	0,5624
2.8	14090020	Tartı sistemi	15.06.2018	19.000	580	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,26	0,30	0,3102
2.9	14030034	Güvenlik kameraları	26.05.2020	31.000	950	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4771
2.10	14030002	Yer kantarı	18.05.2017	12.000	370	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2179
2.11	14030036	Görüntülü zil	12.08.2020	25.000	770	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,33	0,30	0,4614
2.12	14030026	Elektronik kantar	3.06.2019	16.000	490	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	4	4	1,29	0,30	0,3931
2.13	14090003	Yangın söndürücüler	19.04.2017	4.000	120	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	6	0	1,33	0,30	0,1000
2.14	14090029	Ot kesme makinesi	25.06.2021	7.800	240	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	2	3	1,13	0,30	0,4723
2.15	14090022	Kantar	19.05.2020	8.000	250	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4755
2.16	14090000	Benzin püskürteci	12.12.2016	1.600	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	7	0	1,37	0,30	0,1000

2.17	14090030	Su basınç makinesi	15.07.2021	5.900	180	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	2	3	1,11	0,30	0,4805
2.18	14030033	Güvenlik kameraları	19.05.2020	6.100	190	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4755
2.19	14030031	Yazar kasa	16.05.2020	6.000	180	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4748
2.20	14030035	Güvenlik kameraları	26.05.2020	5.300	160	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4771
2.21	14030032	Kantar	19.05.2020	3.100	100	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4755
2.22	14090021	Ot kesme makinesi	23.04.2020	1.700	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	3	2	1,39	0,30	0,2964
2.23	14090015	Kantar	19.05.2018	1.600	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3038
2.24	14090008	Tavan yangın söndürücüsü	6.05.2017	280	9	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	6	0	1,34	0,30	0,1000
2.25	11000014	Jeneratör bağlantısı	21.05.2021	176.000	5.400	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	2	18	1,15	0,15	0,7905
2.26	11000013	Jeneratör kurulumu	21.05.2021	27.000	830	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	2	18	1,15	0,15	0,7905
2.27	11000012	Jeneratör panosu	20.05.2021	10.000	310	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 20	20	2	18	1,15	0,15	0,7904
3		DİĞER MAKİNELER											
3.1	12000000	Hydrocooler - kiraz şoklama makinesi - 7,5 kW - KARSU - KS MHYC SH 4000	14.03.2017	2.620.000	80.000	Yeni Teklif	Yıpranma Makine 25	25	6	19	110.000 EUR	0,10	0,7308
3.2	12000119	Karton kutu oluşturma makinesi - 7 kW - TECO - T3	23.04.2021	2.190.000	67.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	2	23	1,18	0,10	0,8507
3.3	12000111	Kiraz dozlama ve paketleme makinesi	23.06.2020	2.180.000	67.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 25	25	3	22	1,35	0,10	0,8264
4		TESİS GENELİ TÜM DEMİRBAŞLAR											
4.1	14000000	Tekerlekli masa	28.04.2017	14.000	430	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1321
4.2	14030007	Bilgisayar	3.05.2017	23.000	710	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.3	14000012	Ofis mobilyaları	18.02.2021	47.000	1.400	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,22	0,30	0,5134
4.4	14000014	Mobilyalar	16.05.2021	44.000	1.400	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,15	0,30	0,5373
4.5	14030000	Laptop	21.04.2017	18.000	550	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2115
4.6	14000018	Mutfak mobilyası	1.08.2021	35.000	1.100	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,10	0,30	0,5584
4.7	14000006	Tekerlekli masa	23.04.2018	14.000	430	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,29	0,30	0,2307
4.8	14080004	Telefon merkezi	31.05.2017	12.000	370	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2209

4.9	14000001	Sandalyeler	25.04.2017	6.800	210	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1312
4.10	14080005	Cep telefonu	21.07.2018	14.000	430	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,26	0,30	0,3186
4.11	14000005	Ofis mobilyaları	11.04.2018	9.500	290	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,29	0,30	0,2274
4.12	14030015	Barkod yazıcı	3.05.2017	9.000	280	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.13	14030003	Barkod yazıcı	19.05.2017	9.200	280	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2181
4.14	14030006	Server	3.05.2017	8.300	250	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.15	14030008	Ekran	3.05.2017	8.200	250	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.16	14030017	Bilgisayar	13.05.2017	7.600	230	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2167
4.17	14090019	Buzdolabı	5.05.2018	10.000	310	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3005
4.18	14000010	Metal masa	1.08.2020	16.000	490	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,33	0,30	0,4584
4.19	14000003	Raflar	12.04.2017	4.100	130	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1277
4.20	14030028	Bilgisayar	19.06.2020	15.000	460	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,35	0,30	0,4828
4.21	14030027	Yazıcı	12.05.2020	15.000	460	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4739
4.22	14090032	Buzdolabı	3.09.2021	13.000	400	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,09	0,30	0,5863
4.23	14000009	Metal masa	1.08.2020	12.000	370	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,33	0,30	0,4584
4.24	14090027	Buzdolabı	12.05.2020	13.000	400	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,37	0,30	0,4739
4.25	14000013	Ekran ayırıcı	1.04.2021	12.000	370	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,18	0,30	0,5249
4.26	14080007	Telefon merkezi	6.06.2020	12.000	370	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,35	0,30	0,4797
4.27	14080002	Cep telefonu	27.04.2017	5.200	160	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2130
4.28	14030025	Yazıcı	9.01.2019	7.600	230	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	4	4	1,29	0,30	0,3590
4.29	14080001	Cep telefonu	3.04.2017	4.500	140	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2073
4.30	14030016	Projektör	3.05.2017	4.400	140	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.31	14000011	Metal masa	1.08.2020	8.700	270	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	3	5	1,33	0,30	0,4584
4.32	14090001	TV	24.02.2017	3.300	100	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,1984

4.33	14000008	Masalar	24.05.2018	3.700	110	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,27	0,30	0,2392
4.34	14090031	Bulaşık makinesi	3.09.2021	7.500	230	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,09	0,30	0,5863
4.35	14000021	Aspiratör	3.09.2021	7.400	230	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,09	0,30	0,5863
4.36	14030012	Yazıcı	3.05.2017	3.200	100	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.37	14030004	Server	3.05.2017	3.000	90	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.38	14000019	Kapı	1.08.2021	6.400	200	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,10	0,30	0,5584
4.39	14090026	Buzdolabı	27.06.2020	6.400	200	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,35	0,30	0,4847
4.40	14090024	Çamaşır makinesi	20.06.2020	6.300	190	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,35	0,30	0,4830
4.41	14000016	Sandalyeler	25.05.2021	5.400	170	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,15	0,30	0,5397
4.42	14030030	Yazıcı	16.01.2020	5.100	160	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,29	0,30	0,4464
4.43	14090012	Diğer donanımlar	24.04.2017	1.500	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1310
4.44	14000015	Masalar	25.05.2021	5.000	150	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,15	0,30	0,5397
4.45	14030001	Bilgisayar	15.05.2017	2.400	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2172
4.46	14090016	Termosifon	12.11.2018	3.500	110	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3454
4.47	14030014	Yazıcı	3.05.2017	2.300	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.48	14030018	Ekran	13.05.2017	2.300	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2167
4.49	14090005	Buzdolabı	29.04.2017	2.200	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2134
4.50	14090009	Buzdolabı	23.05.2017	2.300	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2191
4.51	14080006	Cep telefonu	24.12.2018	3.600	110	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,28	0,30	0,3553
4.52	14090033	Fırın	3.09.2021	5.000	150	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	2	6	1,09	0,30	0,5863
4.53	14030023	Yazar kasa	12.05.2018	2.900	90	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3022
4.54	14080003	Cep telefonu	27.04.2017	2.200	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2130
4.55	14090013	TV	22.03.2018	2.600	80	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,29	0,30	0,2902
4.56	14030009	Ekran	3.05.2017	1.900	60	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144

4.57	14090006	Dondurucu	29.04.2017	1.900	60	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2134
4.58	14090018	Bulaşık makinesi	19.12.2018	2.800	90	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,28	0,30	0,3541
4.59	14030013	Yazıcı	3.05.2017	1.800	60	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.60	14000002	Metal dolap	27.04.2017	1.000	30	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1318
4.61	14090011	Buzdolabı	23.05.2017	1.500	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2191
4.62	14030011	Ekran	3.05.2017	1.500	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.63	14030019	Ekran	13.05.2017	1.400	40	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2167
4.64	14090025	Fırın	27.06.2020	2.900	90	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	3	5	1,35	0,30	0,4847
4.65	14090004	Ses sistemi	28.04.2017	1.300	40	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2132
4.66	14000020	Banyo mobilyası	1.08.2021	2.400	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,10	0,30	0,5584
4.67	14090017	Termosifon kurulumu	12.11.2018	1.600	50	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3454
4.68	14000004	Metal dolap	7.06.2017	670	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1430
4.69	14030038	Yazıcı	8.05.2023	2.370	70	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	0	8	1,02	0,30	0,7000
4.70	14030010	Ekran	3.05.2017	940	30	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2144
4.71	14030021	Yazıcı	13.05.2017	770	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2167
4.72	14090007	Fırın	29.04.2017	750	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,33	0,30	0,2134
4.73	14090010	Fırın	23.05.2017	770	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	6	2	1,34	0,30	0,2191
4.74	14000007	Sehba	10.05.2018	710	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,27	0,30	0,2353
4.75	14090014	Kasa	17.05.2018	720	20	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	5	3	1,27	0,30	0,2373
4.76	14030024	Yazıcı	23.05.2018	900	30	Sabit Kıymet	Yıpranma Elektronik	8	5	3	1,27	0,30	0,3048
4.77	14000017	Masa	25.05.2021	1.200	40	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	2	6	1,15	0,30	0,5397
4.78	14080000	Sabit telefon	10.04.2017	110	3	Sabit Kıymet	Yıpranma Demirbaş	8	6	2	1,33	0,30	0,1271
Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri				41.000.000 TL	1.258.202 EUR								

Yaka Private Company / Taşıt Araçları veya İş Makineleri Ekspertiz Listesi

Sıra No	Ürün Kodu	Taşıt Aracı veya Forklift Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Km Bilgisi	Şase Numarası	Model yılı / Aktifleştirme Tarihi	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (EUR)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Para Birimi	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi	
1	13020005, 13020006	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.968 cm ³ , Motor Gücü: 77 kW, Petrol	WOLKSWAGEN - CADDY	272.101	WV1ZZZ2KZ7X087770	2007	277.000	8.500	İkinci El Teklif		15	16	0	8.500	EUR			İkinci El Emsal	
2	13010002	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.398 cm ³ , Motor Gücü: 50 kW, Petrol	PEUGEOT - 208	259.896	VF3CR8HR0FT103323	2015	261.000	8.000	İkinci El Teklif		15	8	7	7.999	EUR			İkinci El Emsal	
3	13010003	Otomobil	Silindir Hacmi: 1.398 cm ³ , Motor Gücü: 71 kW, Benzin	TOYOTA - COROLLA	338.395	JTDBM28E100006530	2002	94.000	2.900	İkinci El Teklif		15	21	0	2.900	EUR			İkinci El Emsal	
4	13020009	Otomobil (Van)	Silindir Hacmi: 2.299 cm ³ , Motor Gücü: 72 kW, Petrol	MERCEDES VITO	213.292	VSA63806413139958	1998	277.000	8.500	İkinci El Teklif		15	25	0	8.500	EUR			İkinci El Emsal	
5	13020008	Fabrika Kabini		FRIGO			14.10.2019	470.000	14.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	4	11			1,30	0,20	0,8143	
6	13020007	Fabrika Kabini		FRIGO			14.10.2019	430.000	13.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	4	11			1,30	0,20	0,8143	
7	13020010	Gazlı Forklift	2,5 ton	HELI - CPCD 25			23.04.2021	472.000	14.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13			1,18	0,20	0,7215	
8	13020000	Elektrikli Forklift	1,6 ton	STILL - RX20-16			10.03.2017	255.000	7.800	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	6	9			1,35	0,20	0,5301	
9	13020001	Elektrikli Forklift	1 ton	STILL			12.04.2017	60.000	1.800	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	6	4			1,33	0,25	0,3367	
10	13020003	Elektrikli Forklift	1 ton	STILL			27.04.2017	41.000	1.300	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	6	4			1,33	0,25	0,3396	
11	13020002	El Forklifti		STILL			12.04.2017	5.000	150	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	6	0			1,33	0,30	0,1000	
12	14090023	El Forklifti		STILL			16.06.2020	6.000	180	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	3	2			1,35	0,30	0,3186	
								Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri	2.648.000 TL	80.130 EUR										

Bluefarm Private Company / Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi

Sıra No	Ürün Kodu	Varlık Adı, Kapasite ve Teknik Özellikler, Marka ve Tip	Aktifleştirme Tarihi	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (EUR)	Değer Kaynağı	Yıpranma Türü	Varlığın Toplam Ekonomik Ömrü (Yıl)	Varlığın Yaşı	Varlığın Kalan Ekonomik Ömrü (Yıl)	Emsal Değeri	Emsal Değeri Para Birimi	Enflasyon Düzeltmesi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1	12010000	Sulama sistemi	31.12.2021	415.000	13.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13			1,07	0,20	0,7536
2	12000000	Traktör - FIAT	1.11.2021	162.000	5.000	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13			1,06	0,20	0,9071
3	12000003	Semer-Malçlama makinesi	25.08.2022	78.000	2.400	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	1	9			1,00	0,25	0,7247
4	12000002	Freze makinesi	11.11.2021	62.000	1.900	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 15	15	2	13			1,06	0,20	0,7472
5	12000001	Ripper ekipmanı	13.09.2021	21.000	640	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 10	10	2	8			1,09	0,25	0,6562
6	14090000	Ot kesme makinesi	24.06.2022	10.000	310	Sabit Kıymet	Yıpranma Makine 5	5	1	4			1,00	0,30	0,6219
Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri				748.000 TL	23.250 EUR										

Ek 2: Fotoğraflar







Ek 3: Sabit Kıymet Listesi

SIRA NO	DV TÜRÜ	DV TÜRÜ TANIMI	ÜRÜN KODU	TANIM	KATEGORİ	ALIM TARİHİ	ALIM DEĞERİ (EUR)	30/6/2023 DEĞERİ (EUR)	FİRMA
1	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000101	8 kiraz geçiş hattı	12.00.01.000	1.03.2017	256.000,00	95.912,33	YAKA
2	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000109	Makineler	12.00.01.000	20.02.2017	224.400,00	82.167,29	YAKA
3	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000100	Kalibratör makinesi	12.00.01.000	4.01.2017	112.200,00	40.222,93	YAKA
4	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000107	Araç için zemin kantarı	12.00.02.000	20.04.2017	110.000,00	42.116,44	YAKA
5	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000000	Hydrocooler - kiraz şoklama makinesi	12.00.02.000	14.03.2017	76.000,00	28.473,97	YAKA
6	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000119	Karton kutu oluşturma makinesi	12.00.00.100	23.04.2021	67.000,00	52.483,33	YAKA
7	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000112	Optik kalibratör makinesi kapasite arttırımı	12.00.00.100	12.02.2021	63.440,00	48.637,33	YAKA
8	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000111	Kiraz dozlama ve paketlenme makinesi	12.00.00.100	23.06.2020	60.000,00	42.000,00	YAKA
9	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010001	Su basınç sistemi	12.01.02.000	28.04.2017	53.730,72	20.572,25	YAKA
10	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010002	Soğuk hava depoları donanımı	12.01.02.000	28.04.2017	41.653,00	15.947,96	YAKA
11	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010006	Elektrik panosu	12.01.02.000	29.04.2017	31.049,00	11.887,94	YAKA
12	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010013	Orta voltaj dağıtım sistemi	12.01.00.024	3.04.2017	22.774,86	8.719,95	YAKA
13	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010000	Alt istasyon	12.01.02.000	28.04.2017	22.560,00	8.637,70	YAKA
14	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010005	Teknik kurulum	12.01.02.000	29.04.2017	22.000,00	8.423,29	YAKA
15	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010003	Su soğutucu	12.01.02.000	28.04.2017	16.748,20	6.412,50	YAKA
16	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010000	Sulama sistemi	12.01.01.000	31.12.2021	15.769,30	13.403,90	BLUE FARM
17	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000117	Otomatik kantar sistemi	12.00.00.100	9.04.2021	14.050,00	11.005,83	YAKA
18	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000108	Hidrolik rampa	12.01.02.000	4.04.2017	10.900,00	4.173,36	YAKA
19	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010008	Elektronik panosu	12.01.02.000	29.04.2017	9.281,53	3.553,69	YAKA

20	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010012	Elektrik kurulumu	12.01.02.000	29.04.2017	8.773,54	3.359,20	YAKA
21	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010015	Yay yapımı	12.01.00.024	3.04.2018	8.700,00	4.201,03	YAKA
22	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010004	Klima birimleri	12.01.02.000	28.04.2017	7.188,88	2.752,45	YAKA
23	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010010	Elektrik kurulumu	12.01.02.000	29.04.2017	6.183,15	2.367,36	YAKA
24	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000000	İkinci el traktör	12.00.00.000	1.11.2021	5.186,70	4.365,47	BLUE FARM
25	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000113	Su pompası	12.00.00.024	8.04.2021	5.000,00	3.916,67	YAKA
26	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000110	Kompresör	12.00.00.003	11.04.2019	4.700,00	2.741,67	YAKA
27	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010009	Elektronik panosu	12.01.02.000	29.04.2017	3.903,78	1.494,66	YAKA
29	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000003	Semer-Malçlama makinesi	12.00.02.000	25.08.2022	3.300,00	3.025,00	BLUE FARM
30	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000116	4m indirme	12.00.00.024	31.05.2021	3.250,00	2.572,92	YAKA
31	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010016	Firepro jeneratör sistemi	12.01.00.024	24.05.2022	2.870,00	2.559,08	YAKA
32	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000118	Barkod scanner cihazı	12.00.00.100	9.04.2021	2.550,00	1.997,50	YAKA
33	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000002	Freze makinesi	12.00.00.024	11.11.2021	2.419,35	2.036,28	BLUE FARM
34	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010014	Eaton 9130i-6000T	12.01.02.000	21.04.2017	2.252,08	862,26	YAKA
39	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000114	Paketleme makinesi bağlantısı	12.00.00.024	2.05.2021	1.400,00	1.108,33	YAKA
40	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000115	2m indirme	12.00.00.024	31.05.2021	950,00	0,01	YAKA
41	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12000001	Ripper ekipmanı	12.00.00.024	13.09.2021	887,10	731,85	BLUE FARM
42	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010007	Hidrolik kurulumu	12.01.02.000	24.04.2017	350,00	134,01	YAKA
44	120	MAKİNE VE EKİPMAN	12010018	H05VV-F-NYMHY	12.01.00.024	24.05.2022	33,75	0,01	YAKA
45	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020010	Gazlı forklift	13.02.03.000	23.04.2021	17.000,00	12.580,00	YAKA
46	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020008	Fabrika kabini	13.02.01.024	14.10.2019	13.650,00	7.644,00	YAKA
47	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020007	Fabrika kabini	13.02.01.024	14.10.2019	12.500,00	7.000,00	YAKA
48	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020000	Elektrikli forklift	13.02.02.000	10.03.2017	11.000,00	2.853,97	YAKA

49	130	TAŞIT ARAÇLARI	13010002	Peugeot 208 araç	13.01.00.000	27.11.2019	6.903,23	2.945,37	YAKA
50	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020006	Volkswagen Caddy araç	13.02.01.024	31.01.2018	4.616,55	1.616,66	YAKA
51	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020001	Elektrikli forklift	13.02.02.000	12.04.2017	4.100,00	1.063,75	YAKA
52	130	TAŞIT ARAÇLARI	13010003	Toyota Corolla araç	13.01.00.000	15.05.2020	4.000,00	2.026,67	YAKA
53	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020003	Elektrikli forklift	13.02.02.000	27.04.2017	2.750,00	713,49	YAKA
54	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020009	Mercedes Vito araç	13.02.01.024	13.05.2019	1.209,68	0,01	YAKA
55	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020002	El forklifti	13.02.02.000	12.04.2017	1.150,00	0,01	YAKA
56	130	TAŞIT ARAÇLARI	13020005	Volkswagen Caddy araç	13.02.01.001	31.01.2018	450,45	157,76	YAKA
58	140	DEMİRBAŞLAR	14000000	Tekerlekli masa	14.00.00.024	28.04.2017	2.500,00	0,01	YAKA
59	140	DEMİRBAŞLAR	14030007	Bilgisayar	14.03.02.000	3.05.2017	2.419,35	0,01	YAKA
60	140	DEMİRBAŞLAR	14000012	Ofis mobilyaları	14.00.00.024	18.02.2021	2.310,00	0,01	YAKA
61	140	DEMİRBAŞLAR	14000014	Mobilyalar	14.00.00.024	16.05.2021	2.193,20	0,01	YAKA
62	140	DEMİRBAŞLAR	14030000	Laptop	14.03.02.000	21.04.2017	1.903,22	0,01	YAKA
63	140	DEMİRBAŞLAR	14030037	Kantar	14.03.01.024	24.05.2021	1.800,00	0,01	YAKA
64	140	DEMİRBAŞLAR	14000018	Mutfak mobilyası	14.00.00.024	1.08.2021	1.760,00	1.437,33	YAKA
65	140	DEMİRBAŞLAR	14000006	Tekerlekli masa	14.00.01.000	23.04.2018	1.500,00	724,32	YAKA
66	140	DEMİRBAŞLAR	14090020	Tartı sistemi	14.09.01.000	15.06.2018	1.500,00	749,38	YAKA
67	140	DEMİRBAŞLAR	14030034	Güvenlik kameraları	14.03.01.024	26.05.2020	1.460,00	0,01	YAKA
68	140	DEMİRBAŞLAR	14030002	Yer kantarı	14.03.02.000	18.05.2017	1.300,00	0,01	YAKA
70	140	DEMİRBAŞLAR	14080004	Telefon merkezi	14.08.02.000	31.05.2017	1.268,63	0,01	YAKA
71	140	DEMİRBAŞLAR	14030036	Görüntülü zil	14.03.01.024	12.08.2020	1.233,87	0,01	YAKA
72	140	DEMİRBAŞLAR	14000001	Sandalyeler	14.00.00.024	25.04.2017	1.200,00	0,01	YAKA
73	140	DEMİRBAŞLAR	14080005	Cep telefonu	14.08.01.000	21.07.2018	1.060,48	538,81	YAKA

74	140	DEMİRBAŞLAR	14000005	Ofis mobilyaları	14.00.01.000	11.04.2018	1.000,00	482,88	YAKA
75	140	DEMİRBAŞLAR	14030026	Elektronik kantar	14.03.01.024	3.06.2019	1.000,00	0,01	YAKA
76	140	DEMİRBAŞLAR	14030015	Barkod yazıcı	14.03.02.000	3.05.2017	967,74	0,01	YAKA
77	140	DEMİRBAŞLAR	14030003	Barkod yazıcı	14.03.02.000	19.05.2017	967,74	0,01	YAKA
78	140	DEMİRBAŞLAR	14090003	Yangın söndürücüler	12.00.02.000	19.04.2017	924,00	0,01	YAKA
79	140	DEMİRBAŞLAR	14030006	Server	14.03.02.000	3.05.2017	887,10	0,01	YAKA
80	140	DEMİRBAŞLAR	14030008	Ekran	14.03.02.000	3.05.2017	883,05	0,01	YAKA
82	140	DEMİRBAŞLAR	14030017	Bilgisayar	14.03.02.000	13.05.2017	806,46	0,01	YAKA
83	140	DEMİRBAŞLAR	14090019	Buzdolabı	14.09.01.000	5.05.2018	806,45	396,25	YAKA
84	140	DEMİRBAŞLAR	14000010	Metal masa	14.00.00.024	1.08.2020	800,00	0,01	YAKA
87	140	DEMİRBAŞLAR	14000003	Raflar	14.00.00.024	12.04.2017	745,83	0,01	YAKA
88	140	DEMİRBAŞLAR	14030028	Bilgisayar	14.03.01.000	19.06.2020	725,00	0,01	YAKA
89	140	DEMİRBAŞLAR	14030027	Yazıcı	14.03.01.000	12.05.2020	693,54	0,01	YAKA
92	140	DEMİRBAŞLAR	14090032	Buzdolabı	14.09.00.024	3.09.2021	640,00	0,01	YAKA
93	140	DEMİRBAŞLAR	14000009	Metal masa	14.00.00.024	1.08.2020	610,00	0,01	YAKA
94	140	DEMİRBAŞLAR	14090027	Buzdolabı	14.09.01.000	12.05.2020	600,00	0,01	YAKA
95	140	DEMİRBAŞLAR	14000013	Ekran ayırıcı	14.00.00.024	1.04.2021	590,25	0,01	YAKA
96	140	DEMİRBAŞLAR	14080007	Telefon merkezi	14.08.01.024	6.06.2020	573,75	0,01	YAKA
97	140	DEMİRBAŞLAR	14080002	Cep telefonu	14.08.01.000	27.04.2017	562,90	0,01	YAKA
99	140	DEMİRBAŞLAR	14030025	Yazıcı	14.03.01.024	9.01.2019	500,00	0,01	YAKA
100	140	DEMİRBAŞLAR	14080001	Cep telefonu	14.08.01.000	3.04.2017	499,20	0,01	YAKA
101	140	DEMİRBAŞLAR	14090000	Ot kesme makinesi	14.09.01.000	24.06.2022	483,07	0,01	BLUE FARM
102	140	DEMİRBAŞLAR	14030016	Projektör	14.03.02.000	3.05.2017	474,19	0,01	YAKA

103	140	DEMİRBAŞLAR	14090029	Ot kesme makinesi	14.09.00.024	25.06.2021	451,61	0,01	YAKA
105	140	DEMİRBAŞLAR	14000011	Metal masa	14.00.00.024	1.08.2020	440,00	0,01	YAKA
108	140	DEMİRBAŞLAR	14090023	El forklifti	14.09.00.024	16.06.2020	400,00	0,01	YAKA
109	140	DEMİRBAŞLAR	14090001	TV	14.09.00.024	24.02.2017	380,00	0,01	YAKA
110	140	DEMİRBAŞLAR	14090022	Kantar	14.09.00.024	19.05.2020	380,00	0,01	YAKA
111	140	DEMİRBAŞLAR	14000008	Masalar	14.00.01.000	24.05.2018	375,00	0,01	YAKA
113	140	DEMİRBAŞLAR	14090000	Benzin püskürteçi	14.09.00.024	12.12.2016	362,90	0,01	YAKA
114	140	DEMİRBAŞLAR	14090031	Bulaşık makinesi	14.09.00.024	3.09.2021	360,00	0,01	YAKA
115	140	DEMİRBAŞLAR	14000021	Aspiratör	14.09.00.024	3.09.2021	355,00	0,01	YAKA
116	140	DEMİRBAŞLAR	14090030	Su basınç makinesi	14.09.00.024	15.07.2021	340,73	0,01	YAKA
117	140	DEMİRBAŞLAR	14030012	Yazıcı	14.03.01.024	3.05.2017	338,71	0,01	YAKA
118	140	DEMİRBAŞLAR	14030004	Server	14.03.02.000	3.05.2017	322,58	0,01	YAKA
119	140	DEMİRBAŞLAR	14000019	Kapı	14.00.00.024	1.08.2021	320,00	0,01	YAKA
120	140	DEMİRBAŞLAR	14090026	Buzdolabı	14.09.00.024	27.06.2020	300,00	0,01	YAKA
121	140	DEMİRBAŞLAR	14090024	Çamaşır makinesi	14.09.00.024	20.06.2020	297,58	0,01	YAKA
123	140	DEMİRBAŞLAR	14030033	Güvenlik kameraları	14.03.01.024	19.05.2020	290,00	0,01	YAKA
124	140	DEMİRBAŞLAR	14030031	Yazar kasa	14.03.01.024	16.05.2020	282,26	0,01	YAKA
126	140	DEMİRBAŞLAR	14000016	Sandalyeler	14.00.00.024	25.05.2021	270,00	0,01	YAKA
127	140	DEMİRBAŞLAR	14030030	Yazıcı	14.03.01.024	16.01.2020	270,00	0,01	YAKA
128	140	DEMİRBAŞLAR	14090012	Diğer donanımlar	14.09.00.024	24.04.2017	266,13	0,01	YAKA
129	140	DEMİRBAŞLAR	14000015	Masalar	14.00.00.024	25.05.2021	250,00	0,01	YAKA
130	140	DEMİRBAŞLAR	14030001	Bilgisayar	14.03.01.024	15.05.2017	250,00	0,01	YAKA
131	140	DEMİRBAŞLAR	14030035	Güvenlik kameraları	14.03.01.024	26.05.2020	250,00	0,01	YAKA

132	140	DEMİRBAŞLAR	14090016	Termosifon	14.09.01.000	12.11.2018	243,76	0,01	YAKA
133	140	DEMİRBAŞLAR	14030014	Yazıcı	14.03.02.000	3.05.2017	241,94	0,01	YAKA
134	140	DEMİRBAŞLAR	14030018	Ekran	14.03.02.000	13.05.2017	241,94	0,01	YAKA
135	140	DEMİRBAŞLAR	14090005	Buzdolabı	14.09.00.024	29.04.2017	241,93	0,01	YAKA
136	140	DEMİRBAŞLAR	14090009	Buzdolabı	14.09.00.024	23.05.2017	241,93	0,01	YAKA
137	140	DEMİRBAŞLAR	14080006	Cep telefonu	14.08.01.000	24.12.2018	241,12	0,01	YAKA
138	140	DEMİRBAŞLAR	14090033	Fırın	14.09.00.024	3.09.2021	240,00	0,01	YAKA
139	140	DEMİRBAŞLAR	14030023	Yazar kasa	14.03.01.000	12.05.2018	233,87	0,01	YAKA
140	140	DEMİRBAŞLAR	14080003	Cep telefonu	14.08.01.000	27.04.2017	233,07	0,01	YAKA
141	140	DEMİRBAŞLAR	14090013	TV	14.09.01.000	22.03.2018	213,63	0,01	YAKA
143	140	DEMİRBAŞLAR	14030009	Ekran	14.03.02.000	3.05.2017	201,62	0,01	YAKA
144	140	DEMİRBAŞLAR	14090006	Dondurucu	14.09.00.024	29.04.2017	201,62	0,01	YAKA
145	140	DEMİRBAŞLAR	14090018	Bulaşık makinesi	14.09.01.000	19.12.2018	191,45	0,01	YAKA
146	140	DEMİRBAŞLAR	14030013	Yazıcı	14.03.02.000	3.05.2017	190,32	0,01	YAKA
147	140	DEMİRBAŞLAR	14000002	Metal dolap	14.00.00.024	27.04.2017	177,26	0,01	YAKA
148	140	DEMİRBAŞLAR	14090011	Buzdolabı	14.09.00.024	23.05.2017	161,29	0,01	YAKA
149	140	DEMİRBAŞLAR	14030011	Ekran	14.03.02.000	3.05.2017	157,26	0,01	YAKA
150	140	DEMİRBAŞLAR	14030019	Ekran	14.03.02.000	13.05.2017	149,19	0,01	YAKA
151	140	DEMİRBAŞLAR	14030032	Kantar	14.03.01.024	19.05.2020	145,16	0,01	YAKA
152	140	DEMİRBAŞLAR	14090025	Fırın	14.09.00.024	27.06.2020	137,09	0,01	YAKA
153	140	DEMİRBAŞLAR	14090004	Ses sistemi	14.09.00.024	28.04.2017	136,36	0,01	YAKA
154	140	DEMİRBAŞLAR	14090021	Ot kesme makinesi	14.09.00.024	23.04.2020	129,84	0,01	YAKA
155	140	DEMİRBAŞLAR	14090015	Kantar	14.09.01.000	19.05.2018	125,00	0,01	YAKA

156	140	DEMİRBAŞLAR	14000020	Banyo mobilyası	14.00.00.024	1.08.2021	120,00	0,01	YAKA
157	140	DEMİRBAŞLAR	14090017	Termosifon kurulumu	14.09.01.000	12.11.2018	110,00	0,01	YAKA
159	140	DEMİRBAŞLAR	14000004	Metal dolap	14.00.00.024	7.06.2017	108,79	0,01	YAKA
160	140	DEMİRBAŞLAR	14030038	Yazıcı	14.03.01.000	8.05.2023	106,05	0,01	YAKA
161	140	DEMİRBAŞLAR	14030010	Ekran	14.03.02.000	3.05.2017	100,81	0,01	YAKA
162	140	DEMİRBAŞLAR	14030021	Yazıcı	14.03.02.000	13.05.2017	81,47	0,01	YAKA
163	140	DEMİRBAŞLAR	14090007	Fırın	14.09.00.024	29.04.2017	80,64	0,01	YAKA
164	140	DEMİRBAŞLAR	14090010	Fırın	14.09.00.024	23.05.2017	80,64	0,01	YAKA
165	140	DEMİRBAŞLAR	14000007	Sehba	14.00.01.000	10.05.2018	80,60	0,01	YAKA
166	140	DEMİRBAŞLAR	14090014	Kasa	14.09.01.000	17.05.2018	77,42	0,01	YAKA
167	140	DEMİRBAŞLAR	14030024	Yazıcı	14.03.01.000	23.05.2018	71,77	0,01	YAKA
168	140	DEMİRBAŞLAR	14090008	Tavan yangın söndürücüsü	12.00.02.000	6.05.2017	64,50	0,01	YAKA
169	140	DEMİRBAŞLAR	14000017	Masa	14.00.00.024	25.05.2021	60,00	0,01	YAKA
170	140	DEMİRBAŞLAR	14080000	Sabit telefon	14.08.01.000	10.04.2017	20,20	0,01	YAKA
184	110	BİNA	11020001	Fotovoltaik Eaton	12.01.02.000	4.05.2017	6.320,89	4.782,03	YAKA
185	110	BİNA	11020000	Su tankı	12.01.02.000	4.01.2017	6.050,00	4.497,55	YAKA
186	110	BİNA	11000014	Jeneratör bağlantısı	11.00.00.000	21.05.2021	5.960,00	5.463,33	YAKA
199	110	BİNA	11000013	Jeneratör kurulumu	11.00.00.000	21.05.2021	900,00	825,00	YAKA
203	110	BİNA	11000012	Jeneratör panosu	11.00.00.000	20.05.2021	350,00	320,83	YAKA

Ek 4: Yıpranma Tabloları

Yıpranma Makine 5			
İlk Yıl Yıpranması (%)		30%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		5	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		15,00%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,04%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,150	0,45	0,550
3	0,150	0,60	0,400
4	0,150	0,75	0,250
5	0,150	0,90	0,100
6	0,000	0,90	0,100
7	0,000	0,90	0,100
8	0,000	0,90	0,100
9	0,000	0,90	0,100
10	0,000	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100
16	0,000	0,90	0,100
17	0,000	0,90	0,100
18	0,000	0,90	0,100
19	0,000	0,90	0,100
20	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Makine 10			
İlk Yıl Yıpranması (%)		25%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		10	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		7,22%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,02%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,250	0,250	0,750
2	0,072	0,32	0,678
3	0,072	0,39	0,606
4	0,072	0,47	0,533
5	0,072	0,54	0,461
6	0,072	0,61	0,389
7	0,072	0,68	0,317
8	0,072	0,76	0,244
9	0,072	0,83	0,172
10	0,072	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100
16	0,000	0,90	0,100
17	0,000	0,90	0,100
18	0,000	0,90	0,100
19	0,000	0,90	0,100
20	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Makine 15			
İlk Yıl Yıpranması (%)		20%	
Dip Değer (%)		15%	
Faydalı Ömür (Yıl)		15	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		4,64%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,200	0,200	0,800
2	0,046	0,25	0,754
3	0,046	0,29	0,707
4	0,046	0,34	0,661
5	0,046	0,39	0,614
6	0,046	0,43	0,568
7	0,046	0,48	0,521
8	0,046	0,53	0,475
9	0,046	0,57	0,429
10	0,046	0,62	0,382
11	0,046	0,66	0,336
12	0,046	0,71	0,289
13	0,046	0,76	0,243
14	0,046	0,80	0,196
15	0,046	0,85	0,150
16	0,000	0,85	0,150
17	0,000	0,85	0,150
18	0,000	0,85	0,150
19	0,000	0,85	0,150
20	0,000	0,85	0,150

Yıpranma Makine 20			
İlk Yıl Yıpranması (%)		15%	
Dip Değer (%)		15%	
Faydalı Ömür (Yıl)		20	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		3,68%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,150	0,150	0,850
2	0,037	0,19	0,813
3	0,037	0,22	0,776
4	0,037	0,26	0,739
5	0,037	0,30	0,703
6	0,037	0,33	0,666
7	0,037	0,37	0,629
8	0,037	0,41	0,592
9	0,037	0,44	0,555
10	0,037	0,48	0,518
11	0,037	0,52	0,482
12	0,037	0,56	0,445
13	0,037	0,59	0,408
14	0,037	0,63	0,371
15	0,037	0,67	0,334
16	0,037	0,70	0,297
17	0,037	0,74	0,261
18	0,037	0,78	0,224
19	0,037	0,81	0,187
20	0,037	0,85	0,150

Yıpranma Makine 25			
İlk Yıl Yıpranması (%)		10%	
Dip Değer (%)		20%	
Faydalı Ömür (Yıl)		25	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		2,92%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,100	0,100	0,900
2	0,029	0,13	0,871
3	0,029	0,16	0,842
4	0,029	0,19	0,813
5	0,029	0,22	0,783
6	0,029	0,25	0,754
7	0,029	0,28	0,725
8	0,029	0,30	0,696
9	0,029	0,33	0,667
10	0,029	0,36	0,638
11	0,029	0,39	0,608
12	0,029	0,42	0,579
13	0,029	0,45	0,550
14	0,029	0,48	0,521
15	0,029	0,51	0,492
16	0,029	0,54	0,463
17	0,029	0,57	0,433
18	0,029	0,60	0,404
19	0,029	0,63	0,375
20	0,029	0,65	0,346

Yıpranma Demirbaş			
İlk Yıl Yıpranması (%)		30%	
Dip Değer (%)		0%	
Faydalı Ömür (Yıl)		8	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		10,00%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,03%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,1000	0,40	0,600
3	0,100	0,50	0,500
4	0,100	0,60	0,400
5	0,100	0,70	0,300
6	0,100	0,80	0,200
7	0,100	0,90	0,100
8	0,100	1,00	0,000
9	0,000	1,00	0,000
10	0,000	1,00	0,000
11	0,000	1,00	0,000
12	0,000	1,00	0,000
13	0,000	1,00	0,000
14	0,000	1,00	0,000
15	0,000	1,00	0,000
16	0,000	1,00	0,000
17	0,000	1,00	0,000
18	0,000	1,00	0,000
19	0,000	1,00	0,000
20	0,000	1,00	0,000

Yıpranma Elektronik			
İlk Yıl Yıpranması (%)		30%	
Dip Değer (%)		10%	
Faydalı Ömür (Yıl)		8	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		8,57%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,02%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,300	0,300	0,700
2	0,086	0,39	0,614
3	0,086	0,47	0,529
4	0,086	0,56	0,443
5	0,086	0,64	0,357
6	0,086	0,73	0,271
7	0,086	0,81	0,186
8	0,086	0,90	0,100
9	0,000	0,90	0,100
10	0,000	0,90	0,100
11	0,000	0,90	0,100
12	0,000	0,90	0,100
13	0,000	0,90	0,100
14	0,000	0,90	0,100
15	0,000	0,90	0,100
16	0,000	0,90	0,100
17	0,000	0,90	0,100
18	0,000	0,90	0,100
19	0,000	0,90	0,100
20	0,000	0,90	0,100

Yıpranma Elektrik			
İlk Yıl Yıpranması (%)		15%	
Dip Değer (%)		20%	
Faydalı Ömür (Yıl)		25	
Yıllık Yıpranma Oranı (%)		2,71%	
Günlük Yıpranma Oranı (%)		0,01%	
MAKİNE YAŞI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
0-1	0,150	0,150	0,850
2	0,027	0,18	0,823
3	0,027	0,20	0,796
4	0,027	0,23	0,769
5	0,027	0,26	0,742
6	0,027	0,29	0,715
7	0,027	0,31	0,688
8	0,027	0,34	0,660
9	0,027	0,37	0,633
10	0,027	0,39	0,606
11	0,027	0,42	0,579
12	0,027	0,45	0,552
13	0,027	0,48	0,525
14	0,027	0,50	0,498
15	0,027	0,53	0,471
16	0,027	0,56	0,444
17	0,027	0,58	0,417
18	0,027	0,61	0,390
19	0,027	0,64	0,363
20	0,027	0,66	0,335

Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa ÖZTÜRK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 02.10.1992		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (926660) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2017		
İş Tecrübesi	01.2024 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2022 - 12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	11.2019 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	09.2017 - 11.2018	CTP Kompozit Plastik San.ve Tic. A.Ş.	Bakım Onarım Mühendisi
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 926660)		
Yabancı Diller	İngilizce (İyi)		

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

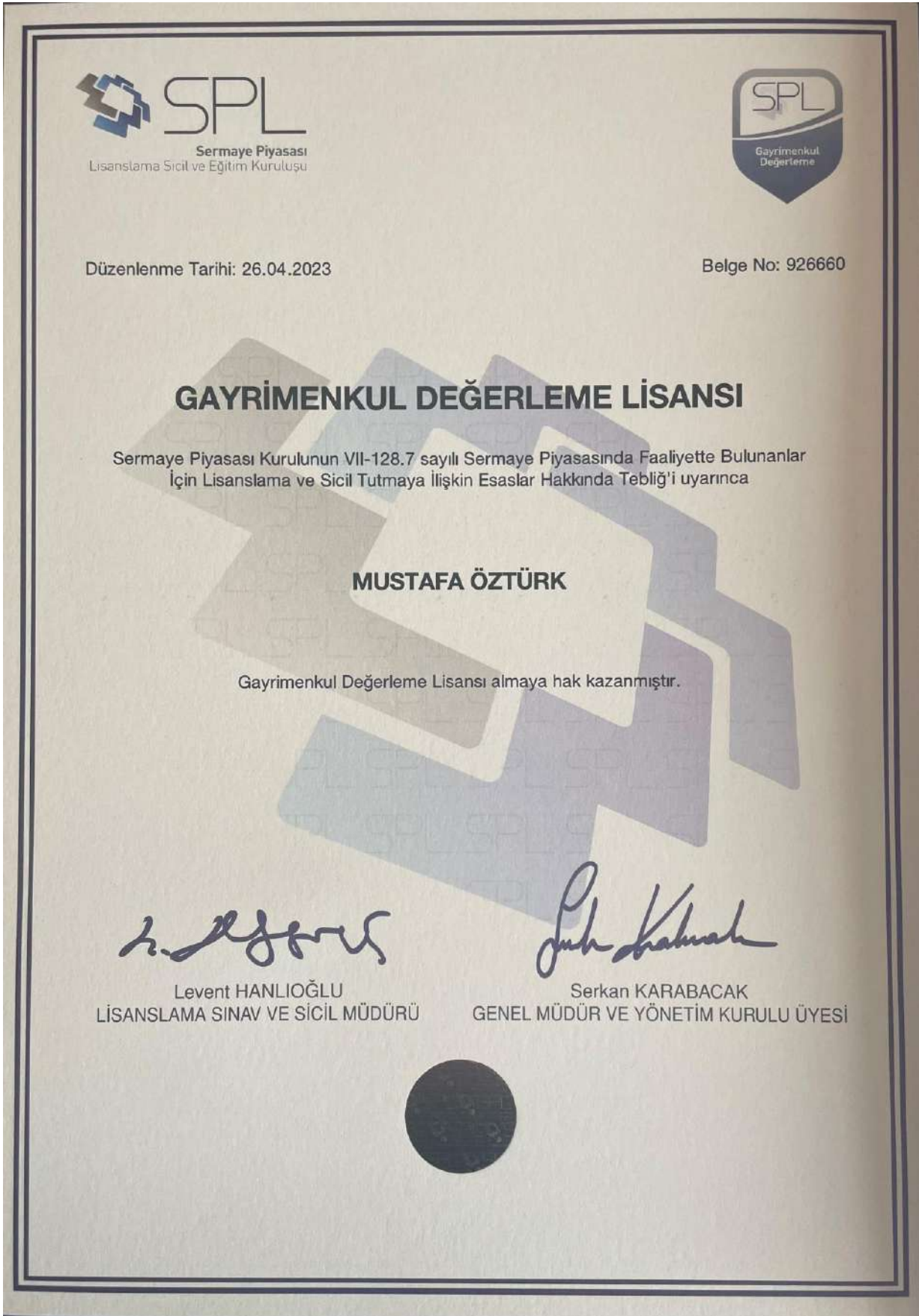
Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri, Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2024 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2022 - 12.2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		
	Almanca (Başlangıç)		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/46FFA957-AB0E-4C30-AC98-F5C4B29E6EC4>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.07.2023

Belge No: 2023-02.11956

Sayın Mustafa ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 45967373262 - Lisans No: 9266660)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920919

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/62B7DEAC-BEB3-41C5-A55A-7EDE12B67AC0>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022

Belge No: 2022-01.1572

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 28753837698 - Lisans No: 920919)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar 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

Lisans Dijital Rozeti linki

<https://ists.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/3DFD3A4C-C16A-4F3E-B8C6-378EE19E6067>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

09.05.2024
TskbGd-1187

Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı'na

Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi'nin aşağıda bilgileri bulunan varlıkları şirketimiz tarafından değer tespitine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, Dct Trading Dış Ticaret Anonim Şirketi paylarının halka arzına ilişkin hazırlanan izahnamenin bir parçası olan raporlarda yer alan analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar, kapsamlar ve koşullarla sınırlı olduğu, bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Şirket Rapor No	Rapor Tarihi	İl	İlçe	Mahalle	Niteliği
2024REV154	8.03.2024	İSTANBUL	BAKIRKÖY	ZEYTİNLİK MAHALLESİ	KONUT (APARTMAN DAİRESİ, VİLLA, GECEKONDU, MESKEN, ÜÇ KATA KADAR HER TÜRLÜ KONUT)
2024REV155	8.03.2024	İSTANBUL	BAKIRKÖY	KARTALTEPE MAHALLESİ	BÜRO (OFİSLER, DAİRE TİPİ İŞYERLERİ VB.)
2024REV156	8.03.2024	YURT DIŞI	YUNANİSTAN	GÜMÜLCİNE	TARLA, BAĞ, BAHÇE VB.- SANAYİ TESİSİ (HER TÜRLÜ FABRİKA, AĞIR SANAYİ TESİSİ VB.)
2024A158	8.03.2024	YURT DIŞI	YUNANİSTAN	İSKEÇE	ARSA
2024MAKA55	28.02.2024	YURT DIŞI	YUNANİSTAN	GÜMÜLCİNE	MAKİNE-EKİPMAN

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Gökhan EFE
Müdür

Ece KADIOĞLU
Müdür

Ozan KOLCUOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

**GÖKHAN
EFE**

Bu belge *****
kimlik numaralı
GÖKHAN EFE
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/05/2024
11:39

ADRES
Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok.
No: 2/1 34427 Beyoğlu / İstanbul

FAKS
0(212) 334 50 35

**ECE
KADIOĞLU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ECE KADIOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

E-POSTA
degerleme@tskb.com.tr

Tarih: 09/05/2024
10:49

**OZAN
KOLCUOĞLU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

WWW
tskbgd.com.tr

Tarih: 09/05/2024
16:13