

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

İZ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ



KIRKLARELİ İLİ / LÜLEBURGAZ İLÇESİ

CELALİYE KÖYÜ / 4077 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1121-1

Bu rapor; ilgisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	İZ YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	27.04.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Osmancık Köyü Yolu, No:162, Lüleburgaz / KIRKLARELİ
RAPOR TARİHİ	04.05.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1121-1
RAPORUN KONUSU	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, Yayla Bayırı Mevkii, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m ² alanlı taşınmazın 04.05.2022 tarihli değer tespiti
TAPU İNCELEMESİ	3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu parselle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların belediye sınırları dışında buldukları öğrenilmiştir.</p> <p>Yetkililerden alınan bilgiye göre Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından bölgede mevzi imar planı düzenlenmiş olup, söz konusu taşınmazın bulunduğu alan "Süt ve Besi Tesisi Alanı" olarak ayrılmıştır.</p>

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değeri; 47.464.331,00 TL (Kırkyedimilyondörtüyzaltmışdörtbinüçyüzotuzbir Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değeri; 56.007.910,58 TL (Ellialtı milyonyedibindokuzyüzon Türk Lirası Ellisekiz Kuruş)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No: 400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No: 401407)
UYGUNLUK BEYANI	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.</p>

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri
- 5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Krokiler 2- Takbis Belgesi
3- Yapı Ruhsatları 4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor İz Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin 27.04.2022 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 04.05.2022 tarihinde, 2022/OZ/1121-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 27.04.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 04.05.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 27.04.2022 tarihinde İz Yatırım Holding Anonim Şirketi'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 27.04.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1121-1 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca 25.02.2019 tarihinde 2019-OZ-1022-2 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Söz konusu raporda değerlendirme konusu taşınmaz için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 21.172.394,00 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İz Yatırım Holding Anonim Şirketi, 08.02.2010 tarihinde İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in ana amacı tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde bulunmaktır. Tarımsal alanda hali hazırda proje çalışmalarının yürütüldüğü meyve ve sertifikalı fidan üretimi yatırımı planlamaktadır. Hayvancılık alanındaki ilk işletmesini 2010 yılında Kırklareli ilinin Lüleburgaz ilçesinde yapmıştır. İşletme 720 sağmal ve 1000 baş hayvan kapasitesi ile kurulmuştur.

Şirket’in Lüleburgaz’daki işletmesinde halihazırda hayvan başı günlük süt verimi ortalaması 30 kg. a kadar ulaşmıştır, inek laktasyon 305 gün süt verimi

ortalaması ise 9150 kg'dır. İşletme mevcut durumda laktasyon 305 gün süt verimi hayvan başına 8700 kg. olan Avrupa ortalamasının üzerine çıkmış olup, kısa dönemdeki ilk hedefi günlük süt verimi ortalamasını İsrail ve Amerika standartları doğrultusunda hayvan başına günlük 40 kg.'a yükselterek laktasyon 305 gün süt verimi süt verimi ortalamasını da hayvan başına 12.000 kg.'a ulaştırmaktır. Şirket süt üretimi, canlı hayvan satışı, gübre satışı, bio enerji, bitkisel yem üretimi, depoculuk, meyve üretimi ve fidan yetiştiriciliği gibi alanlarda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket merkezi, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Yeniköy Mah. Sarı Asma Sokak, No: 5 posta adresinde yer almaktadır.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Değerleme konusu Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m² alanlı taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporun Kapsamı

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, Yayla Bayırı Mevkii, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m² alanlı taşınmazın 04.05.2022 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m² alanlı taşınmazdır.

Değerlemeye konu taşınmaz Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü sınırları içerisinde Osmançık Köyü Yolu, No:162 adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım, Lüleburgaz merkezinden Murat Hüdavendigâr Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlenir ve sonrasında kuzey yönünde Avrupa Otoyolu Lüleburgaz bağlantısına sapılır. Bu yol üzerinde takribi 5.7 kilometre kuzey yönünde ilerledikten sonra; gidiş yönüne göre solda bulunan Pınarhisar Lüleburgaz Yolu'na sapılır. Bu yol kuzey yönünde 6 km takip edildikten sonra Eskitaşlı Köyü'ne ulaşılır. Buradan gidiş yönüne göre sola dönülerek Celaliye Köy Yolu takip edilir ve Celaliye Köyü'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz, Celaliye Köyü'nün 3 km kuzeyinde yolun güney cephesinde bulunmaktadır.



3.2. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, yapı ruhsatları, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumuna ait fotoğrafları ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Değerleme konusu parselle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların belediye sınırları dışında buldukları öğrenilmiştir.

Yetkililerden alınan bilgiye göre Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından bölgede mevzi imar planı düzenlenmiş olup, söz konusu taşınmazın bulunduğu alan "Süt ve Besi Tesisi Alanı" olarak ayrılmıştır.

Yapı Ruhsatları

Söz konusu 4077 parsel üzerindeki yapılara ait, Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından düzenlenmiş 31.12.2010 tarih ve 84 sayılı Yapı Ruhsatı ile 14.12.2011 tarih 2011/76 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	KIRKLARELİ	PAFTA	F18-C-18-D-3-B
İLÇESİ	LÜLEBURGAZ	ADA	0
MAHALLE/KÖY	CELALİYE KÖYÜ	PARSEL	4077
MEVKİİ	YAYLA BAYIRI	TARİH / YEVMİYE	11.03.2014 / 3248
YÜZÖLÇÜMÜ	179.133,60 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA
CİLT	46	SAYFA	4462
MALİK	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		

TAKYİDAT	<p><u>Beyanlar Hanesinde;</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Şirketlerde Yapı Değişikliği Ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ gereği İz Yatırım Holding A.Ş.'ye ait bölünme işlemi 31/03/2022 tarihinde tescil edilmiştir. (İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü) (04.04.2022 - 10204) <p><u>İrtifak Hakları Hanesinde;</u></p> <ul style="list-style-type: none">- A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 361 m² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu)- A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 90 m² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu)- A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 100 m² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu) <p><u>Rehinler Hanesinde;</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 750.000,00 bedelle ipotek. (24.05.2012 - 6358)- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 13.000.000,00 bedelle ipotek. (26.06.2014 - 8561)- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden 15.000.000,00 bedelle ipotek. (28.04.2021 - 9822)
-----------------	--

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu parselle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların belediye sınırları dışında buldukları öğrenilmiştir.

Yetkililerden alınan bilgiye göre Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından bölgede mevzi imar planı düzenlenmiş olup, söz konusu taşınmazın bulunduğu alan "Süt ve Besi Tesisi Alanı" olarak ayrılmıştır. Söz konusu 4077 parsel üzerindeki yapılara ait, Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından düzenlenmiş 31.12.2010 tarih ve 84 sayılı Yapı Ruhsatı ile 14.12.2011 tarih 2011/76 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz mimari projelerine ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmiş olup değer hesaplamasında bu durum dikkate alınmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapının henüz enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kırklareli İli;

Marmara Bölgesinde, Trakya Istranca (Yıldız) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer alan Kırklareli, kuzeyinde Bulgaristan, kuzey doğusunda Karadeniz, güney doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Yüzölçümü 6.550 kilometrekaredir.

Büyükölçüm bakımından 81 il içerisinde 55. sıradadır. Bulgaristan'a 180 km kara sınırı, Karadeniz'e 60 km deniz kıyısı bulunmaktadır. Kırklareli'nin Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köyü, Pınarhisar ve Vize olmak üzere 7 ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır.

Denizden 203 m yükseklikte olup, kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık, diğer bölümü genelde düzlük arazidir. Bölgede kara iklimi hakimdir. Kışları sert ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer. Başlıca akarsuları; Ergene Nehri, Rezve Deresi, Tekke Deresi, Şeytandere, Kocadere, Büyükdere, Balaban Dere, Papuç Dere, Kazan Dere ve Vize Deresi'dir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

Kırklareli nüfusu 2021 yılına göre 366.363'tür. Kırklareli nüfusu bir önceki yıla göre 4.626 artmıştır. Bu nüfus, 186.444 erkek ve 179.919 kadından oluşmaktadır. Yüzölçümü 6.304 km² olan Kırklareli ilinde kilometrekareye 58 insan düşmektedir. Kırklareli nüfus yoğunluğu 58/km²'dir.



Lüleburgaz İlçesi;

Lüleburgaz, Türkiye'nin Kırklareli iline bağlı bir ilçedir. İlçenin sınırları dahilinde 6 belde 30 köy bulunmaktadır. Çorlu, Edirne, Tekirdağ'dan sonra Trakya'nın 4. en büyük yerleşim yeridir. Lüleburgaz, Kırklareli'nin en büyük ve en gelişmiş ilçesidir. Kırklareli'nin güneyinde, sanayisi yoğun bir yerdir.

Lüleburgaz, Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ ilinin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli ilinin Babaeski ilçesi, kuzeyinde Kırklareli ilinin Pınarhisar ilçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleriyle çevrilmiştir.

Kırklareli ilinin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1370 hektar olup, ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir.



İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.

Lüleburgaz ilçesinin toplam nüfusu 2020 yılı verilerine göre 152.192 kişidir. Bunun 122.635'i ilçe merkezinde 29.557'si ise belde ve köylerde. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %29'luk bir artış görülmektedir. Bu artış ilçe merkezinde %55 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %24'lük bir azalma görülmüştür. Nüfus artış oranı ülke genelinin çok üzerinde

olup, artış genellikle diğer bölgelerden ve köylerden şehre yoğun göçten kaynaklanmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının “kayıp yıl” kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkılaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla “daha az kasvetli” görünür bir hal almıştır. Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, “Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri” ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini “ortalamada tutturmayı” hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında “bol, uzun vadeli, ucuz Dolar” şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in

diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir. Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir. Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daralmadan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörlerle

yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir. Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır. Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını

belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir. Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2020);

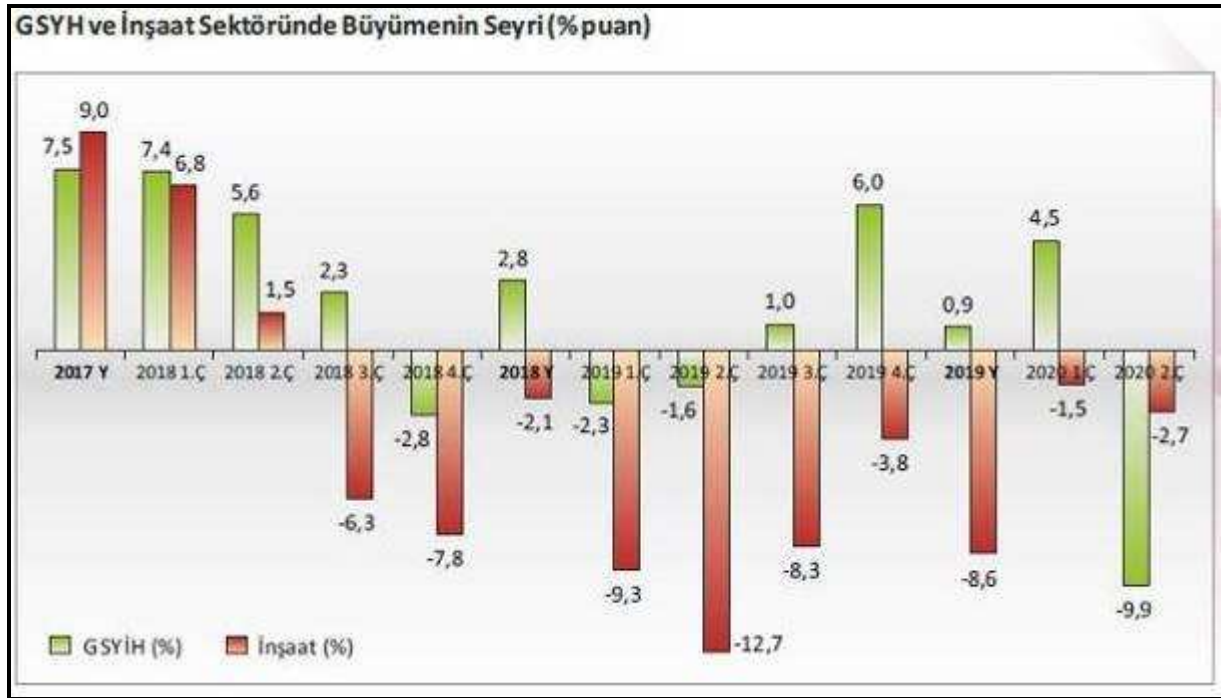
- Türkiye nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.
- Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.
- Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
İstanbul	15.462.452	7.750.836	7.711.616	% 18,49
Ankara	5.663.322	2.805.877	2.857.445	% 6,77
İzmir	4.394.694	2.187.226	2.207.468	% 5,26
Bursa	3.101.833	1.550.767	1.551.066	% 3,71
Antalya	2.548.308	1.281.943	1.266.365	% 3,05
Adana	2.258.718	1.127.516	1.131.202	% 2,70
Konya	2.250.020	1.118.850	1.131.170	% 2,69
Şanlıurfa	2.115.256	1.066.402	1.048.854	% 2,53

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.



Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat

sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'ten %32,8'e çıkmıştır. Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldirmiştir. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut

satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır. Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir. Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklene (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır.

Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır. Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m² alanlı taşınmazdır.

Taşınmaz topografik açıdan düz, geometrik açıdan çokgen formda bir yapıya sahiptir. Taşınmazın kuzeyinden geçen imar yoluna yaklaşık 210 m. cephesi bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine ve parsel üzerinde yapılan incelemelere göre, parselin doğu yakasında konumlu, her biri 2.120 m² alanlı 3 adet sağmal hayvan barınağı, 1 adet 1.107 m² alanlı sağımhane, 1 adet 1.760 m² alanlı doğumhane, her biri 440 m² alanlı 3 adet genç hayvan barınağı, her biri 400 m² alanlı 2 adet yem yolu, 1 adet 440 m² alanlı padok, 1 adet 260 m² alanlı depo, 1 adet 360 m² alanlı tamir bakım atölyesi, 1 adet 630 m² alanlı buzağı kulübesi; parselin batı yakasında konumlu, toplam 3.032 m² alanlı 2 adet ot deposu, toplam 1.280 m² alanlı yem yolu ve 1 adet kesif yem üretim ünitesi bulunmaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerinde projesi ve ruhsatına uygun olmak üzere toplam **17.349 m²** yapı alanı yer almaktadır.

Parsel üzerinde yer alan binalar kısmen çelik konstrüksiyon, kısmen betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Çelik konstrüksiyon yapılarda kutu profil çelik kolonların üzeri petek kiriş çelik makaslarla geçilmiş olup çatısı ve dış cephesi galvanizli sac ile kaplanmıştır. Parsel üzerinde ayrıca gübrelerin toplandığı 2

adet havuz bulunmaktadır. Sıvı gübre havuzu 4.000 m² alanlı, gübre havuzu ise 570 m² alanlıdır. 570 m² alanlı gübre havuzunun 12 metre derinliği bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Onaylı mimari projesine ve parsel üzerinde yapılan incelemelere göre, parselin doğu yakasında konumlu, her biri 2.120 m² alanlı 3 adet sağmal hayvan barınağı, 1 adet 1.107 m² alanlı sağımhane, 1 adet 1.760 m² alanlı doğumhane, her biri 440 m² alanlı 3 adet genç hayvan barınağı, her biri 400 m² alanlı 2 adet yem yolu, 1 adet 440 m² alanlı padok, 1 adet 260 m² alanlı depo, 1 adet 360 m² alanlı tamir bakım atölyesi, 1 adet 630 m² alanlı buzağı kulübesi; parselin batı yakasında konumlu, 3.032 m² alanlı yem yolu, toplam 1.280 m² alanlı 2 adet ot deposu ve 1 adet kesif yem üretim ünitesi bulunmaktadır.

Mevcut durumda parsel üzerinde projesi ve ruhsatına uygun olmak üzere toplam **17.349 m²** yapı alanı yer almaktadır.

Parsel üzerinde ayrıca gübrelerin toplandığı 2 adet havuz bulunmaktadır. Sıvı gübre havuzu 4.000 m² alanlı, gübre havuzu ise 570 m² alanlıdır. 570 m² alanlı gübre havuzunun 12 metre derinliği bulunmaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapı Tarzı	: Çelik Yapı
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-B, 2-C, 1-A, 1-B
Binanın Kat Adedi	: Zemin
Duvarlar	: Galvanizli sac
Zemin	: Saha betonu, seramik
Tavan Ve Kaplamaları	: Asma Tavan
Kapılar	: Demir - PVC Doğrama
Pencereler	: Pvc Doğrama
Genel Yerleşim	: Sağmal Ahır, Sağımhane, Doğumhane, Depo.
Jeneratör	: Var
Çatı	: Alüminyum sandviç panel çatı örtüsü

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Celaliye-Osmancık yolu üzerine cephe konumda bulunması
- Yapı Ruhsatlarının bulunması
- Bakımlı bir tesis olması

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ruhsatlı olup yapı ruhsatına uygun şekilde inşa edilmiştir. Ancak il özel idare arşivinde yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesi bulunamamış olup değerlendirme tarihi itibari ile taşınmazların henüz yapı kullanma izin belgesi almadıkları kanaatine varılmıştır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Hayvancılık – Besi Tesisi olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Maliyet Analizi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Maliyet Oluşumları Analizi uygulanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

YAPI CİNSİ	ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	YAPI BİRİM DEĞERİ	AŞINMA PAYI	TOPLAM YAPI DEĞERİ
SAĞIMHANE	1.107,00	3-A	2.250 TL/m ²	10%	832.464,00 TL
YEM YOLU VE KESİF YEM ÜNİTESİ	1.280,00	3-A	2.250 TL/m ²	10%	962.560,00 TL
DOĞUMHANE	1.760,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	956.243,20 TL
SAĞMAL AHIRI	6.360,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	3.455.515,20 TL
GENÇ HAYVAN BARINAKLARI	1.320,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	717.182,40 TL
PADOK	440,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	239.060,80 TL
DEPO	260,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	141.263,20 TL
YEM YOLLARI	800,00	2-C	1.700 TL/m ²	10%	434.656,00 TL

GÜBRE HAVUZU	570,00	2-B	1.550 TL/m ²	10%	258.791,40 TL
TAMİR ATÖLYESİ	360,00	2-A	1.050 TL/m ²	10%	124.869,60 TL
BUZAĞI KULÜBELERİ	630,00	2-A	1.050 TL/m ²	10%	218.521,80 TL
SİLAJLAR	3.032,00	2-A	1.050 TL/m ²	10%	1.051.679,52 TL
SIVI GÜBRE HAVUZU	4.000,00	1-B	640 TL/m ²	10%	857.280,00 TL
TESİS İÇİ YOLLAR, ELEKTRİK VE SU ALTYAPI TESİSLERİ İLE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ					1.399.912,88 TL
TOPLAM					30.071.815,00 TL

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

1-) Genç Gayrimenkul Arnavutköy: 0 (530) 959 99 40

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen, mevzi imar planı bulunan, yapı ruhsatı almış, 39.950,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (68,84 TL/m²)

2-) Turyap Kırklareli Lüleburgaz: 0 (532) 245 38 87

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen 11.200,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın 784.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (70,00 TL/m²)

3-) Sahibinden – Mehmet Bey: 0 (533) 541 21 41

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola yakın konumda olduğu öğrenilen 10.200,00 m² alanlı, imarsız konumda bulunan, tarla vasıflı taşınmazın 480.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (47,06 TL/m²)

4-) Sahibinden – Münip Dal: 0 (536) 799 14 71

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen 6.700,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmazın 395.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (58,96 TL/m²)

5-) EMR Gayrimenkul: 0 (536) 927 34 37

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen, mevzi imar planı bulunan, 12.486,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın 1.000.000 TL bedelle satılık olduğu, pazarlık sonrası 900.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. (72,08 TL/m²)

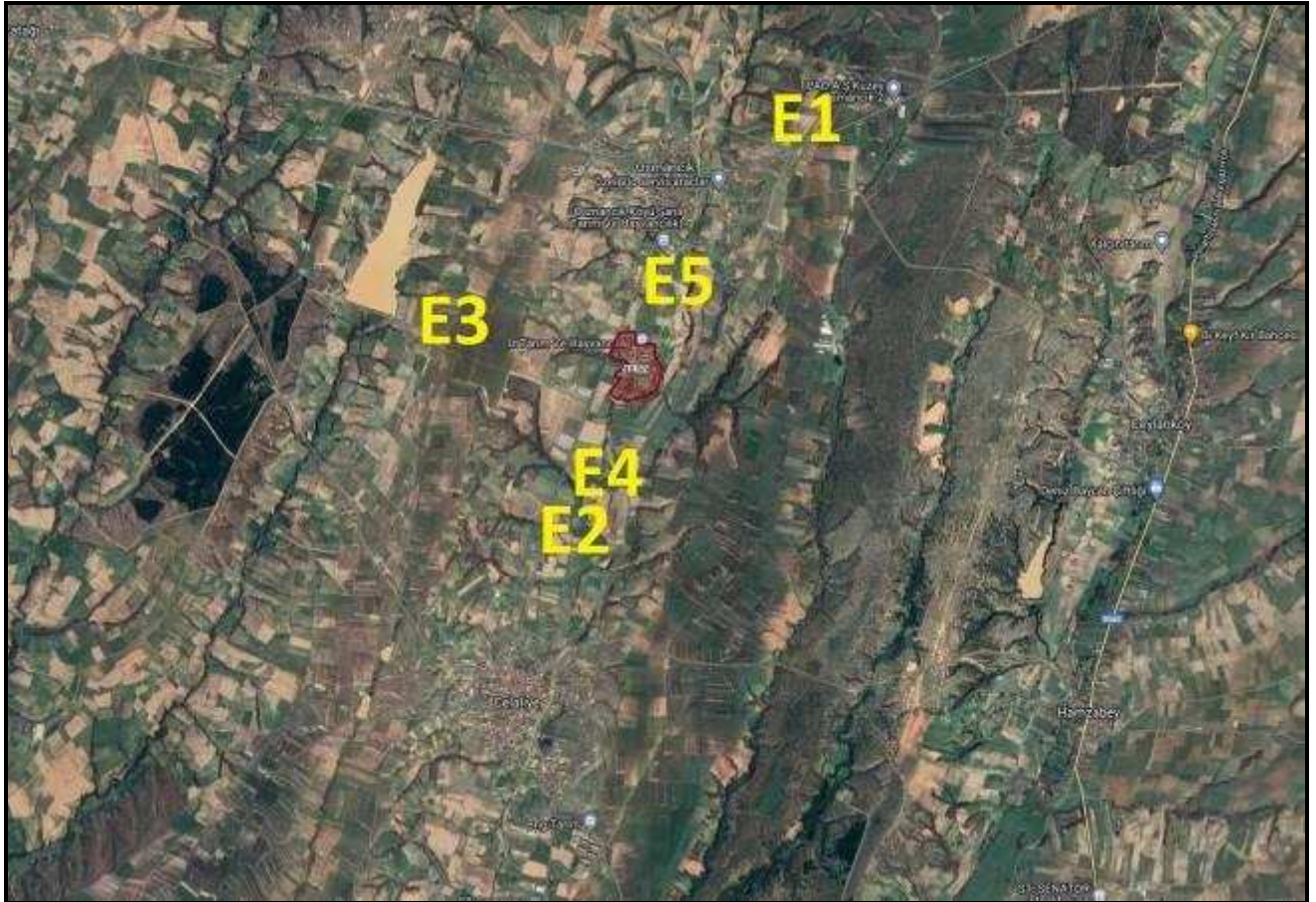
4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı yukarıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri Hesaplaması

179.133,60 m² x 60,00 TL/m² = **10.748.016,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal Krokisi



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

ADA / PARSEL	KAPALI ALAN (MEVCUT)	AYLIK KİRA BEDELİ(TL/AY)	YILLIK KİRA BEDELİ(TL/YIL)
4077 PARSEL	17.349,00 m ²	70.000 TL/AY	840.000,00 TL

Makine ve Demirbaşların Değerlendirilmesi

Büyük baş hayvancılık besiciliği ve süt üretim faaliyeti yapılan tesis içerisinde takribi 1.000 büyük baş hayvan ile yıllık ortalama 5.800 ton süt üretimi gerçekleştirilmektedir.

2011 yılında inşa edilen tesis içerisinde kullanılan makine ve demirbaşlar üzerinde yapılan incelemede ortalama 10-12 yaşında oldukları, değerlendirme günü itibari ile çalışır durumda oldukları, bakımlarının düzenli olarak yapılmış olduğu görülmüştür.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu söz konusu makine ve demirbaşların yaşları, kullanım durumları, yıpranma ve aşınma oranları ile teknolojik eskime göz önünde bulundurulmuş olup 2. el piyasa değerleri aşağıdaki şekilde hesap ve takdir edilmiştir.

MAKİNE TESİSAT VE DEMİRBAŞ ADI	ADET	BİRİM FİYATI	TOPLAM 2. EL PİYASA DEĞERİ
Süt Sağma Makinası	13	5.000,00	65.000,00
Süt Sağma Makinası Aksamı	1	94.500,00	94.500,00
Süt Sağım Sistemi Ek	1	24.500,00	24.500,00
Buzağı Mama Makinası	2	38.000,00	76.000,00
Basınçlı Su Makinası	1	12.000,00	12.000,00
Kamera Sistemi	1	35.000,00	35.000,00
Paratoner (3 Adet)	1	16.000,00	16.000,00
Buzağı Mama Makinası	1	15.000,00	15.000,00
Süt Emzirme Kovası	1	16.500,00	16.500,00
Plastik Miknatis	1	4.000,00	4.000,00
Çim Biçme Makinası	2	3.000,00	6.000,00
Ultrasonografi Cihazı	1	34.000,00	34.000,00
Su Arıtma Cihazı	1	2.500,00	2.500,00

Vakum Pompası	3	24.500,00	73.500,00
Sıcaklık Ölçer	1	2.500,00	2.500,00
Sepet	1	2.500,00	2.500,00
Hayvan Tanımlama Kolyesi	90	500,00	45.000,00
Ahır Havalandırma Fanları ve Tesisatları	22	40.500,00	891.000,00
Tarım Römorku	1	13.500,00	13.500,00
John Deere Traktör Ek Kepçe	1	59.500,00	59.500,00
John Deere Traktör Ek	1	20.500,00	20.500,00
Buz Dolabı (İlaç Soğutma)	1	2.000,00	2.000,00
Buz Dolabı	1	2.000,00	2.000,00
İki Kapılı Buz Dolabı	1	1.500,00	1.500,00
Buz Dolabı (Bosch)	1	3.000,00	3.000,00
Su Deposu	1	1.500,00	1.500,00
Tesis İçerisinde Kullanılan Ofis Mobilyaları	1	29.500,00	29.500,00
Buz Dolabı 5223 Nh Frost	1	2.000,00	2.000,00
Derin Dondurucu - Dipfriz	1	2.000,00	2.000,00
Süt Emzirme Kovası	1	12.000,00	12.000,00
Mazotlu Isıtıcı	1	4.500,00	4.500,00
Klima (İlaç Soğutma)	1	3.000,00	3.000,00
Doğum Krikosu	1	4.000,00	4.000,00
Hayvan Boyun Kilidi	1	12.000,00	12.000,00
Hafıza Pili	100	0,00	0,00
Yemlik	1	5.500,00	5.500,00
Bilgisayar Otomasyon Sistemi	1	11.000,00	11.000,00
Derin Dondurucu - Bosch	1	2.000,00	2.000,00
Dalgıç Pompalar ve Kompresörler Elektrik Tesisatları Üzerine	1	38.000,00	38.000,00
Tesiste Kullanılan Brandalar ve Slaj Örtüleri	1	48.500,00	48.500,00
Süt Yalama Kovaları	1	4.000,00	4.000,00

Hp Laptop-JAS16EA	1	2.500,00	2.500,00
HP 400G2PD-Bilgisayar	1	3.000,00	3.000,00
HP H5H91EA-Bilgisayar	1	2.000,00	2.000,00
Su Tankeri	1	9.500,00	9.500,00
Forklift Ekler	1	162.000,00	162.000,00
İnek – Buzağı Maketi	1	4.000,00	4.000,00
Dipfriz	1	1.500,00	1.500,00
Gress Makinası	1	3.000,00	3.000,00
Bosch Çamaşır Makinesi	1	3.500,00	3.500,00
Termosifon – Bosch	1	5.000,00	5.000,00
Kireç Önleyici Arıtma Cihazı	1	6.500,00	6.500,00
Mikroçipli Tasma	1	46.000,00	46.000,00
Kum Torbası	1	22.000,00	22.000,00
Süt Soğutma Tankı	1	216.000,00	216.000,00
Jeneratör – Yangın Güvenlik Sistemleri	1	108.000,00	108.000,00
Kantar ve Ekleri	1	75.500,00	75.500,00
Gübre Sıyırıcı – Separatör	1	270.000,00	270.000,00
Süt Sağım Makinası	1	945.000,00	945.000,00
Süt Sağım Ünitesi	1	472.500,00	472.500,00
TOPLAM			4.054.500,00

ARAÇLAR

PLAKA	MARKA	MODEL	YIL	CİNS	RENK	MOTOR	YAKIT	KM-SAAT	İKİNCİ EL FİYAT
34 UE 5438	FIAT	DOBLO COM. 1.3 M JET	2012	PANELVAN	GRİ (Mistik)	1298CC	DİZEL	316.366 KM	125.000 TL
34 BZ 7876	JOHN DEERE	5725 4WD KABİNLİ	2011	TRAKTÖR	YEŞİL	4523CC	DİZEL	18.921 SAAT	180.000 TL
34 JS 8570	FORD	FOCUS III TREND X1.6 TDCI	2012	OTOMOBİL SEDAN	GRİ (Aytozu)	160CC	DİZEL	249.002 KM	175.000 TL
34 UE 2075	HYUNDAI	ACCENT ERA 1.5 CRDI	2011	OTOMOBİL SEDAN	GRİ (Açık Metalik)	1493cc	DİZEL	408.129 KM	115.000 TL
34 ES 7395	VOLKSWAG EN	POLO	2014	OTOMOBİL HEÇBEK	GRİ	1390cc	BENZİN	174.898 KM	195.000 TL
TOPLAM									790.000 TL

DİĞER İŞ MAKİNELERİ									
PLAKA	MARKA	MODEL	YIL	CİNS	RENK	MOTOR	YAKIT	KM-SAAT	İKİNCİ EL FİYAT
34-00-11-8034	MANITOU	M 1030 ST TELEHANDLER	2011	TELESKOBI K FORKLİFT	KIRMIZI	101 BG	DİZEL	OKUNMADI	570.000,00
68-00-17-0013	KRAMER	2706 TELEHANDLER	2016	TELESKOBI K FORKLİFT	SARI	75BG	DİZEL	OKUNMADI	520.000,00
34-00-11-8032	GEHL	SL 3840 SX	2011	MINI YÜKLEYİCİ	SARI	35 BG	DİZEL	OKUNMADI	110.000 TL
-----	SİLOKİNG	DUO 16CBM (16M3)	2011	YEM DAĞITIM VAGONU	KIRMIZI	128PS	DİZEL	OKUNMADI	600.000 TL
TOPLAM								1.800.000,00 TL	
MAKİNE VE DEMİRBAŞ 2. EL TOPLAM DEĞERİ								6.644.500,00 TL	

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda sanayi tesisi olarak kullanılmakta olup gerek imar durumu gerekse parsel üzerindeki yapının inşai özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın mevcut durumda olduğu şekilde süt ve besi tesisi olarak kullanımın en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı görüşüne varılmıştır.

4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz; ana gayrimenkul niteliğinde olup, parsel üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır. Taşınmaz; tam mülkiyet yapısına sahiptir.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen emsal taşınmaz değerleri göz önünde tutularak gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

Arsa Değeri	10.748.016,00 TL
Yapı Değeri	30.071.815,00 TL
Makine ve Demirbaş Değeri	6.644.500,00 TL
TOPLAM	47.464.331,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu parselle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların belediye sınırları dışında buldukları öğrenilmiştir.

Yetkililerden alınan bilgiye göre Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından bölgede mevzi imar planı düzenlenmiş olup, söz konusu taşınmazın bulunduğu alan "Süt ve Besi Tesisi Alanı" olarak ayrılmıştır. Söz konusu 4077 parsel üzerindeki yapılara ait, Kırklareli İl Özel İdaresi tarafından düzenlenmiş 31.12.2010 tarih ve 84 sayılı Yapı Ruhsatı ile 14.12.2011 tarih 2011/76 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi 'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli, tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı 179.133,60 m² alanlı taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda 04.05.2022 tarihi itibari ile değerlerinin aşağıdaki şekilde olduğu belirlenmiştir;

Arsa Değeri	10.748.016,00 TL
Yapı Değeri	30.071.815,00 TL
Makine ve Demirbaş Değeri	6.644.500,00 TL
TOPLAM KDV HARIÇ	47.464.331,00 TL
TOPLAM KDV DAHİL	56.007.910,58 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER











ARAÇLARDAN GÖRÜNÜMLER

34 UE 5438 PLAKALI FIAT DOBLO

İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	FATİH	ARACIN BAĞAYNESİ	05.12.2013
TİPSEL PLAKA NO Registration No	34 UE 5438	Aracın Motosiklet	39116
TRAFİK ÇEKİŞ TARİHİ The Date of Issue	28-11-2011	Aracın Motosiklet	05.12.2012
MARKA Mark	FIAT	Aracın Motosiklet	20.12.2011
MODEL YILI Model Year	2012	Aracın Motosiklet	20.12.2013
CİNSİ Genre	KAMYONET (Panelvan)	Aracın Motosiklet	24.02.2016
TİPİ Type	DOBLO COM.1.3 M3ACT.	Aracın Motosiklet	24.02.2015
RENGİ Colour	GRI (Gri)	Aracın Motosiklet	
MOTOR NO Engine Number	199A2000435617	Aracın Motosiklet	
SASE NO Identification Number	NM42230007246559	Aracın Motosiklet	
BAĞAYNESİ GEÇERLİLİK TARİHİ First Year Expiry Date	03-11-2012	Aracın Motosiklet	
RETTORERİN İKİMLİ Nick Name Code		Aracın Motosiklet	
ORJİNİTAN İBER-İNDİO Manufacturer (Origin No-Region)		Aracın Motosiklet	
209899-166711		Aracın Motosiklet	
BEĞE SERİ - AU Serial Number	№ 125399	Aracın Motosiklet	

YARAYNESİ İL BAŞL. FATİH	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command
İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command	İÇİŞİLERİ B. BAŞL. Traffic Police Command



34 JS 8570 PLAKALI FORD FOCUS OTOMOBİL

VERİLGİ BL / BLÇE Kazancı Plakası Üzeri	ŞİŞLİ
TESCİL PLAKASI NO Registration Number	34 JS 8570
TAFİSİ ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Change in traffic	30-11-2012
MARKASI Make	FORD
MODEL YILI Model Year	2012
CİNSİ Grade	OTOMOBİL(Sedan)
TİPİ Type	FOCUS III TREND X 1,6 TDCI
RENKİ Colour	GRİ (Akyazı)
MOTOR NO Engine Number	T3DACL48433
ŞAŞİ NO Chassis Number	WFO0XXGCBMCL48433
İLK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	20-09-2015
SEFERİLERLİK EMRİ Mobilizasyon Order	
ONAYLAYAN İMZA Valide (Register No-Signature)	REGİSTRASYON AY Serial Number
184968	№ 397172

(Y.1) VERİLGİ BL / BLÇE ŞİŞLİ	(B) İLK TESCİL TARİHİ 30-11-2012
(A) PLAKA 34 JS 8570	(D) TESCİL TARİHİ 09-02-2016
(Y.2) TESCİL SIRA NO 020917252171673	(E) TESCİL SIRA NO 09-02-2016
(D.1) MARKASI FORD	(E.1) TİPİ FOCUS III TREND X 1,6 TDCI
(D.2) TİCARİ ADI FOCUS	(E.2) ARACI SINIFI M1
(D.3) CİNSİ OTOMOBİL (AA Sedan)	(E.3) RENKİ GRİ (Akyazı)
(F) MOTOR NO T3DACL48433	
(E) ŞAŞİ NO WFO0XXGCBMCL48433	
(G.1) NET AĞIRLIĞI 1326 kg.	(E.4) AZAMI YÜKLU AĞIRLIĞI 1900 kg.
(H) KATAR AĞIRLIĞI ...	(G.2) RÖMÖRK AZAMI YÜKLU AĞIRLIĞI ...
(I.1) KOLPUK SAYISI (Sığır/Dahil) 5	(I.2) AYAKTA YOLCU SAYISI 0
(J.1) SİLİNDİR HACMİ 1560 cm ³	(J.2) MOTOR GÜCÜ 70 kw
(K.1) YAKIT CİNSİ Dizel	(K.2) GÜÇ AĞIRLIK ORANI (Motor/Dizel) 0 kw/kg

(Y.4) T.C. KİMLİK NO T.C. NO 4830337334	(C.1) SOYAD/ TİCARİ İSİMİ İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(C.2) ADI	(C.3) ADRESİ TOPÇULAR MAH. RAMİ KİŞİLA CAD. No:58-40/24 EYÜP İSTANBUL
(Z.1) ARACI ÜZERİNDE İBAK VE MENFAATİ BULUNANLAR	(Z.2) NOTER SATIŞ TARİHİ
	(Z.3) NOTER SATIŞ NO
	(Z.4) NOTERİN ADI
(Z.5) DİĞER BİLGİLER	(Z.6) NOTER MÜHÜR-İMZA
	126417
(Y.5) ONAYLAYAN İMZA	REGİSTRASYON NO № 974058



34 UE 2075 PLAKALI HYUNDAI ACCENT

REGİSTRASYON NO / Registration Number	34 UE 2075
RAFIĞE ÇIKIŞ TARİHİ / Date of Usage on traffic	22-11-2010
ARKAŞI / Make	HYUNDAI
KURUL YILI / Model Year	2011
KURUL TÜRÜ / Model	OTOMOBİL (Sedan)
MODELİ / Model	ACCENT ERA 1.5 CRDI
RENK / Color	GRİ (Açık-Metalik)
MOTOR NO / Motor Number	D4FAAU878045
ŞAŞİ NO / Chassis Number	NLHCM41VAB2212929
1. K. MUAYENE GEÇERLİLİK TARİHİ / 1st Test Expiry Date	22-11-2019
EFERBERLİK EMRLERİ / Identification Order	
NAVLAYAN SİCİL-İMLİK / Navlayıcı (Register No-Stamp)	305596 175215
BELGE NO / Serial Number	AP N° 197577
YATILAN ADI / Name	FATİH
YATILAN PLAKA / License Plate	34 UE 2075
YATILAN TESCİL SİKA NO / Registration No	2010112213440474504
YATILAN TESCİL TARİHİ / Registration Date	22-11-2010
YATILAN MARKA / Brand	HYUNDAI
YATILAN TİP / Type	OTOMOBİL (Sedan)
YATILAN KURUL YILI / Model Year	2011
YATILAN KURUL TÜRÜ / Model	M1
YATILAN RENK / Color	GRİ (Açık-Metalik)
YATILAN MOTOR NO / Motor No	D4FAAU878045
YATILAN ŞAŞİ NO / Chassis No	NLHCM41VAB2212929
YATILAN NET AĞIRLIĞI / Net Weight	1259 kg
YATILAN AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI / Max. Load	1650 kg
YATILAN KATAR AĞIRLIĞI / Axle Weight	
YATILAN RÖMÖRÖK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI / Max. Load	
YATILAN KURULUK SAYISI (SALDIRI) / Number of Seats	5
YATILAN AYAKTA YOLCU SAYISI / Number of Passengers	5
YATILAN SİLİNDİR HACMİ / Cylinder Capacity	1493 cm³
YATILAN MOTOR GÜCÜ / Motor Power	
YATILAN YAKIT TÜRÜ / Fuel Type	DİZEL
YATILAN GÜÇ AĞIRLIK ORANI / Power-to-weight ratio	0.149
YATILAN KULLANIM MAHALLESİ / Usage Category	HUSUSİ
YATILAN TİP ONAY NO / Type Approval No	TR*2007/46*7369*03
YATILAN VERGİ KİMLİK NO / Tax ID No	4830337334
YATILAN SOYAD / Surname	AYDIN
YATILAN İSİM / Name	AYDIN
YATILAN ADRES / Address	KURUNCÜLER PAZARI SK. NOLLAFCUARI MAH. CEMBELİTAŞ NO: 40 / FATİH/İSTANBUL
YATILAN AKAR ÜZERİNDE BAK VE MENFAATİ BULUNANLAR / Owners	
YATILAN NOTER SATIŞ TARİHİ / Notary Sale Date	
YATILAN NOTER SATIŞ NO / Notary Sale No	
YATILAN NOTERİN ADI / Notary Name	
YATILAN DİĞER BİLGİLER / Other Information	
YATILAN NOTER AYRUCU BİZE / Notary Contact Us	
YATILAN NAVLAYAN SİCİL-İMLİK / Navlayıcı (Register No-Stamp)	305596 175215
BELGE NO / Serial Number	AP N° 197577



34 ES 7395 PLAKALI VOLKSWAGEN POLO



(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE EYÜP		(Y.4) TC - KİMLİK NO / VERGİ NO 4830337334	
(A) PLAKA 34 ES 7395	(B) İLK TESCİL TARİHİ 07-05-2014	(C.1.1) SOYAD / TİCARİ CİVANI İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	(C.1.2) ADI
(Y.2) TESCİL SIRA NO 050718121560493	(D) TESCİL TARİHİ 07-05-2014	(C.1.3) ADRESİ DEMİRKAPI DEFTERDAR MAH. MÜNZEVİ KIZIŞLA CAD. RIZA UZUN SK. No:55/- EYÜP İSTANBUL	(Z.1) ARAC ÜZERİNDE BAK VE MENFAATI BULUNANLAR
(D.1) MARKASI VOLKSWAGEN	(D.2) TİPİ 8R	(Z.2) DİĞER BİLGİLER	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ
(D.3) TİCARİ ADI POLO	(D.4) MODEL YILI 2014	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO	(Z.3.3) NOTERİN ADI
(D.5) CİNSİ OTOMOBİL (AB Hecbek)	(D.6) ARAÇ SINIFI M1	(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA	(Y.5) OSAYLAYAN SİCİL-İMZA
(D.7) RENGİ GRİ	(P.5) MOTOR NO CGGB13447	(Y.5) OSAYLAYAN SİCİL-İMZA 275109	BELGE Sıra CC No 769559
(E) ŞASE NO WVWZZZ6RZEY204276	(G.1) NET AĞIRLIĞI 1070 kg.	(F.1) AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1550 kg.	
(G.2) KATAR AĞIRLIĞI 2585 kg.	(F.2) RÖMÖRK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1000 530 kg.		
(S.1) KOLTUN SAYISI (Sür.Dahil) 5	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI 0		
(P.1) SİLİNDİR HACMİ 1390 cm³	(P.2) MOTOR GÜCÜ 63 kw		
(P.3) YAKIT CİNSİ BENZİNLİ	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI (Motosiklet) 0 kw/kg		
(Y.3) KULLANIM AMACI Yolcu Nakli - HUSUSİ	(K) TİP ONAY NO et 2001/116 0510 18		

GEHL MİNİ YÜKLEYİCİ



KRAMER TELESKOBİK FORKLİFT



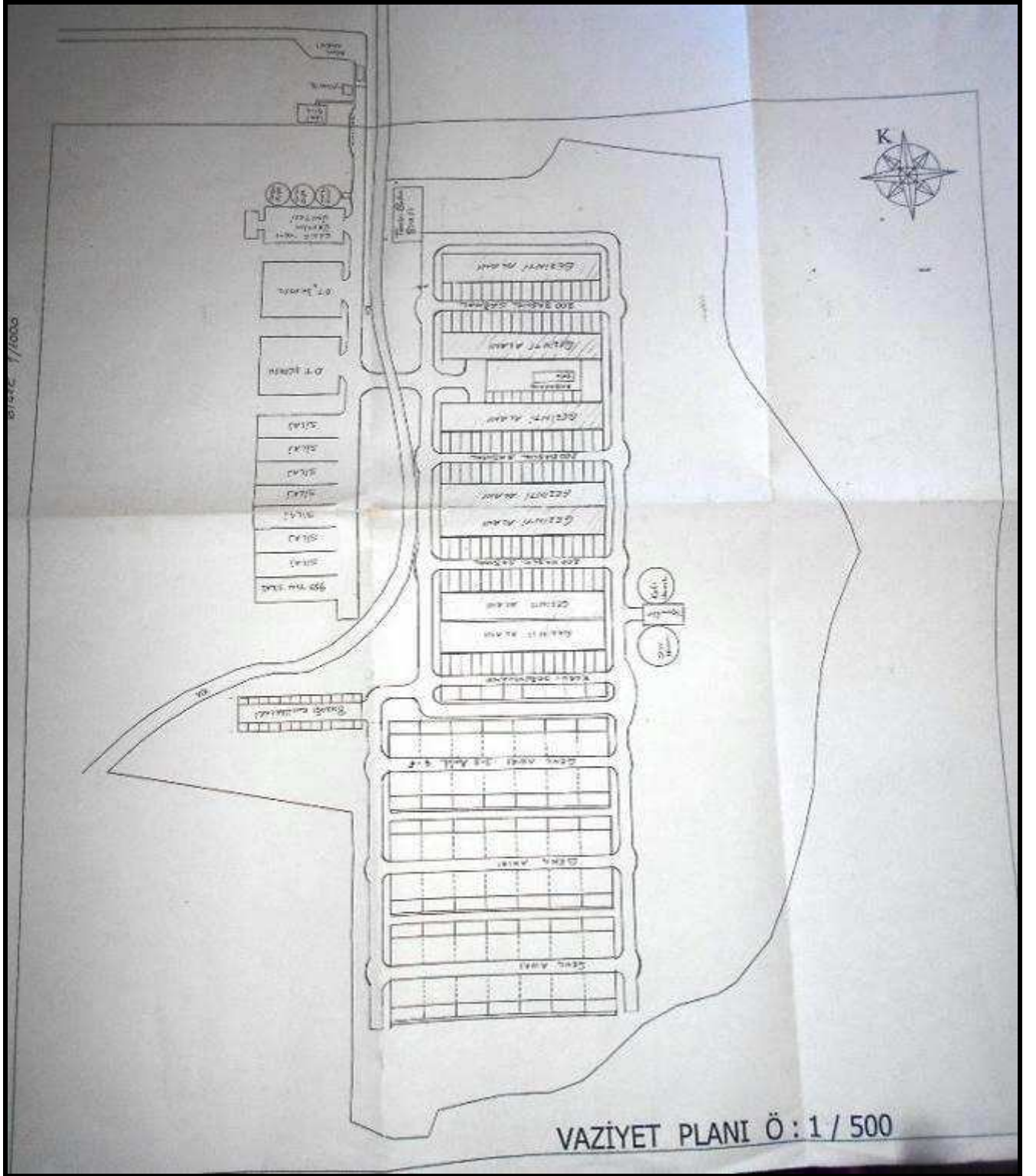
MANITOU TELESKOPİK FORKLİFT



SİLOKİNG YEM DAĞITIM VAGONU



VAZİYET PLANI



TAKBİSLER

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-4-2022-17:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/4077
Taşınmaz Kimlik No:	94327325	AT Yüzölçüm(m2):	179133.60
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CELALİYE Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYLA BAYIRI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4462	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞB/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Şirketlerde Yapı Değişikliğine aynı Sermaye Konulmasında siciller arası işbirliğine ilişkin Tebliğ gereği İz Yatırım Holding A.Ş. ne ait bölünme işlemi 31/03/2022 tarihinde tescil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7857165) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3214513513	Lüleburgaz - 04-04-2022 15:43 - 10204	-
İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE361 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	-	-

1 / 5

İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE90M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	KURUMU (TEK) VKN:8790304314 (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	-	-
İrtifak	A:M:TEK.GEN.MÜD.LEHİNE100M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263081717	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	179133.60	179133.60	Tevhit İşlemi (TSM) 11-03-2014 3248	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	750000.00 TL	%12 Değişken	1/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 24-05-2012 09:55 - 6358
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	750000.00 TL	Lüleburgaz - 24-05-2012 09:55 - 6358	-	


3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	13000000.00 TL	%16 Yıllık	2/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 26-06-2014 11:18 - 8561
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 TL	Lüleburgaz - 26-06-2014 11:18 - 8561	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	15000000.00 TL	% 18 Değişken.	3/0	F.B.K.	Lüleburgaz - 28-04-2021 15:36 - 9822
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - CELALİYE Köyü - (Aktif) - 4077 Parsel	1/1	(SN:5604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	15000000.00 TL	Lüleburgaz - 28-04-2021 15:36 - 9822	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) prnpjniexb kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AKADEMİ

5 / 5


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-263
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurumuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarımızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN