

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİC. A.Ş.



KIRKLARELİ İLİ / LÜLEBURGAZ İLÇESİ

CELALİYE KÖYÜ / 4077 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2019/OZ/1022-2

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

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**GAYRİMENKULÜN
POSTA ADRESİ** : Osmancık Köyü Yolu, No:162
Lüleburgaz / KIRKLARELİ

RAPOR TARİHİ : 25.02.2019

RAPOR NO : 2019/OZ/1022-2

RAPORUN KONUSU : Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Celaliye
Köyü, 4077 parsel sayılı "Arsa" nitelikli,
tapuda İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi
Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı
179.133,60m² alanlı taşınmazın
25.02.2019 tarihli değer tespiti.

DEĞERLEME SÜRESİ : 7 iş günü

Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
hususlarını beyan ederiz

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
- 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 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

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 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin 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 Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin 01.02.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.02.2019 tarihinde, 2019/OZ/1022-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, 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 25.02.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 04.02.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 25.02.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 01.02.2019 tarihinde İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.02.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1022-2 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi ("Şirket"), 2010 yılında 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 ulaşmaktır.

Şirket süt üretimi, canlı hayvan satışı, gübre satışı, bio enerji, bitkisel yem üretimi, depoculuk, meyve üretimi ve fidan yetiştiriciliği gibi alanlarda faaliyetlerini sürdürmektedir.

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 değerleme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4. 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.

2.4.1 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
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

- 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.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon 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.

2.5 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.

2.5.1 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 takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

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 Osmancık 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 ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Değerleme konusu parsellerle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazın imar planları dışında imarsız alanda bulundukları 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.

3.4. 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	MEVKİİ	-
İLÇESİ	LÜLEBURGAZ	SINIRI	Paftasındadır
BUCAĞI	-	YEVMIYE NO	3248
MAHALLESİ / KÖYÜ	CELALİYE KÖYÜ	CİLT NO	46
MEVKİİ	YAYLA BAYIRI	SAYFA	4462
TAPU TARİHİ	11.03.2014		
ANA GAYRİMENKUL			
PAFTA NO	F18-C-18-D-3-B	ADA NO	-
PARSEL NO	4077	YÜZÖLÇÜMÜ	179.133,60 m ²
NİTELİĞİ	1 ADET BATONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI		
MALİKİ	- İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	<u>İrtifak Hakları Hanesinde;</u> - A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 361 m ² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu) - A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 90 m ² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu) - A:M: Tek. Gen. Müd. lehine 100 m ² üzerinde irtifak hakkı vardır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Kurumu) <u>Rehinler Hanesinde;</u> - 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)		

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 parsellerle ilgili Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu taşınmazların imar planları dışında imarsız alanda bulundukları 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 taşınmaz; 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi hakkında Kanun kapsamı dışındadır.

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.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kırklareli İli;

Marmara Bölgesinde, Trakya Istanca (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.

Büyükölük 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, Pehlivanköy, Pınarhisar ve Vize olmak üzere 7 ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır.

Denizden 203 m yükseklikte olup, kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık, diğler 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 özelliğii göstermektedir.

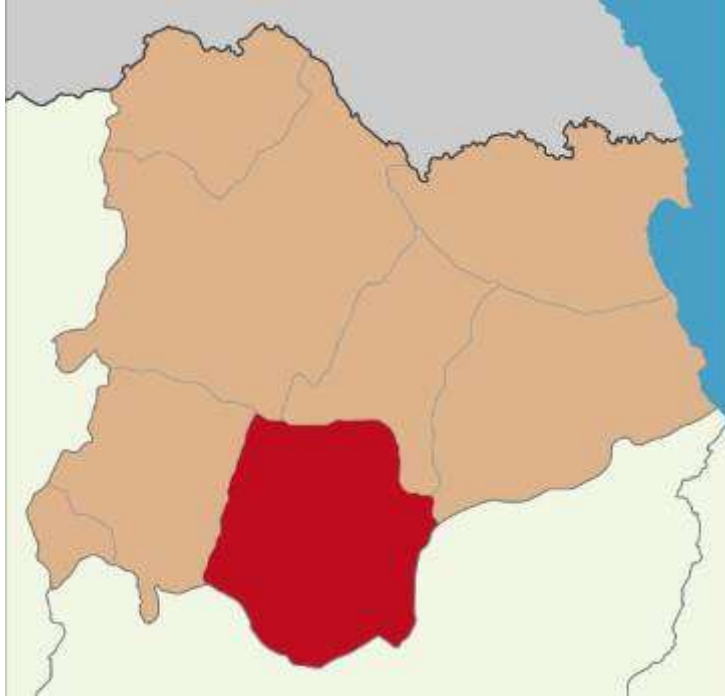


Kırklareli nüfusu 343.723'dür. Nüfus büyüklüğü bakımından diğler iller arasında 54. sıradadır. Türkiye nüfusu içindeki payı binde 44'dür. Toplam hane sayısı 105.940, ortalama hane halkı büyüklüğü 3,2 kişidir. Nüfusun % 69'u ilçe merkezlerinde, % 11'i beldelerde, % 20'si köylerde yaşamaktadır. Türkiye ortalaması % 92 olan şehirleşme oranı Kırklareli'de % 69'dur. Yıllık nüfus artış hızı binde 9,25'dir. Nüfus yoğunluğu %52'dir.

Lüleburgaz İlçesi;

Lüleburgaz, Türkiye'nin Kırklareli iline bağılı 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 2011 yılı verilerine göre 136.783 kişidir. Bunun 103.723'ü ilçe merkezinde 33.060'ı ise belde ve köylerde. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %16'lık bir artış görülmektedir.

Bu artış ilçe merkezinde %31 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %15'lik 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 ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir.

Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir.

Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi

2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir.

Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur.

Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.

Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur.

Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra

sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

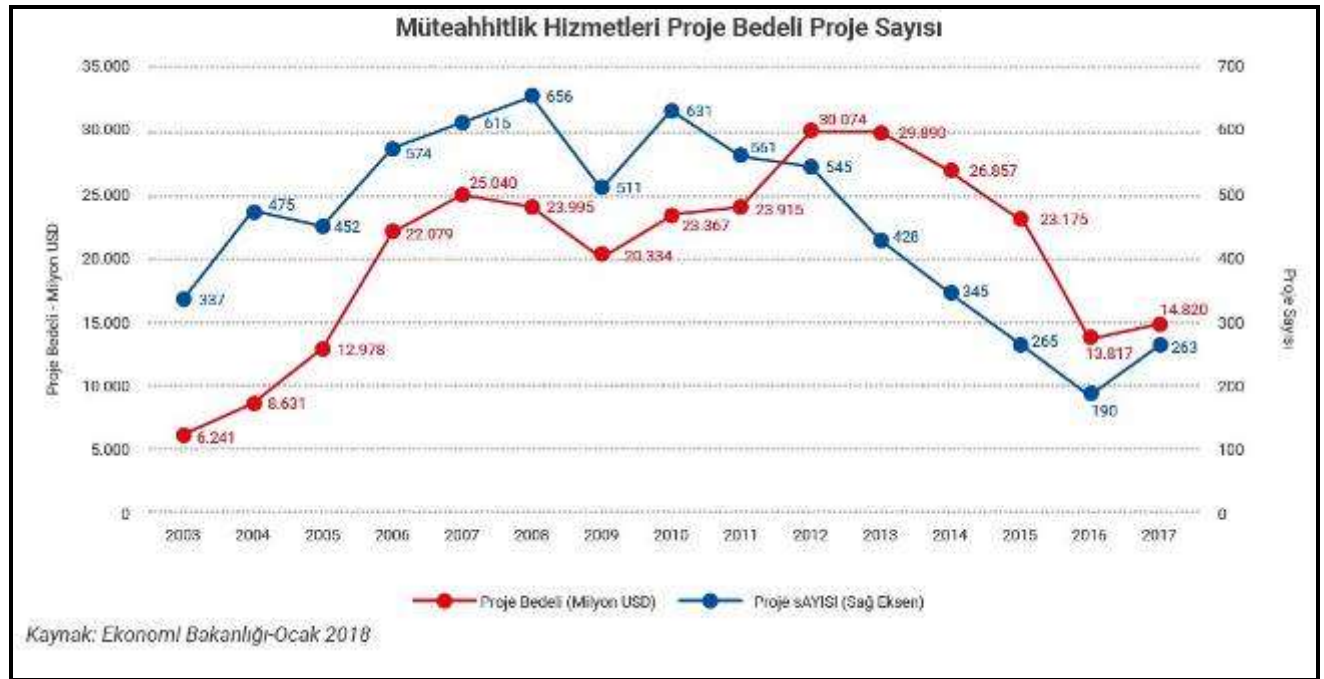
Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye'de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalarla başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

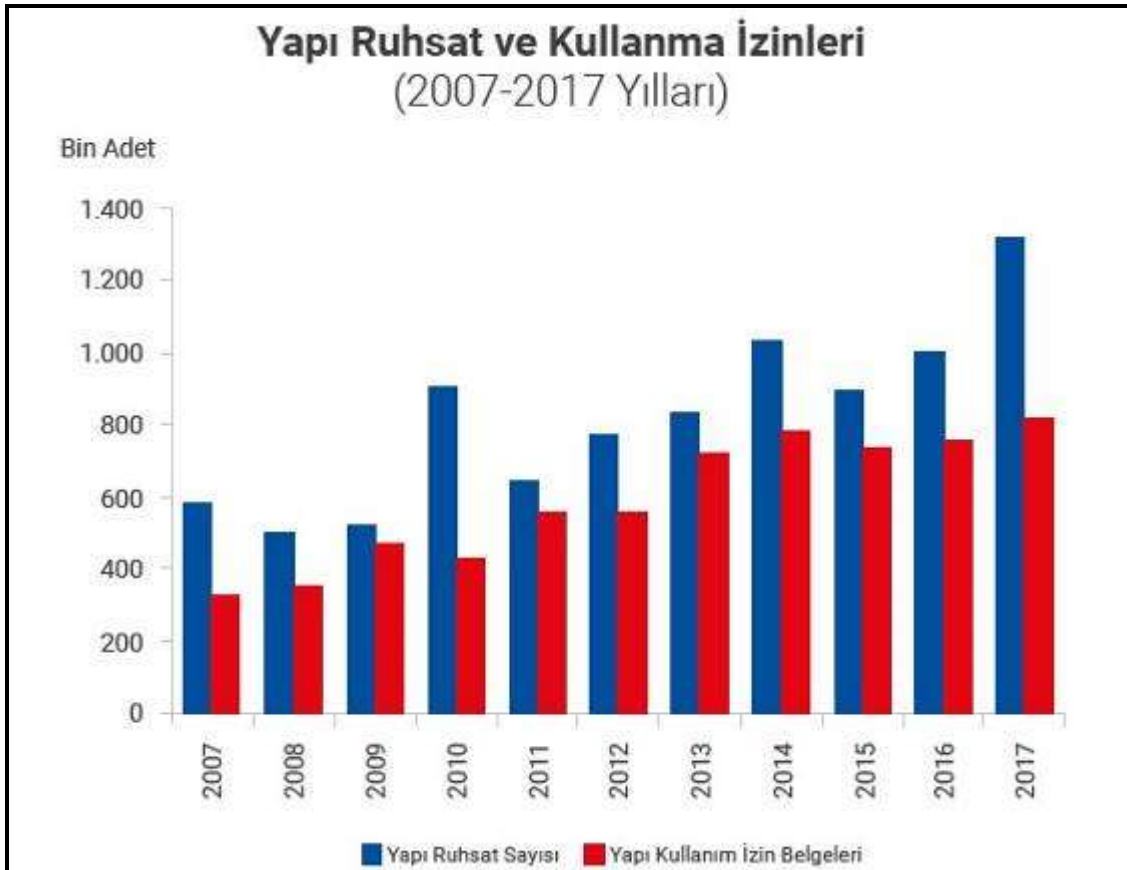
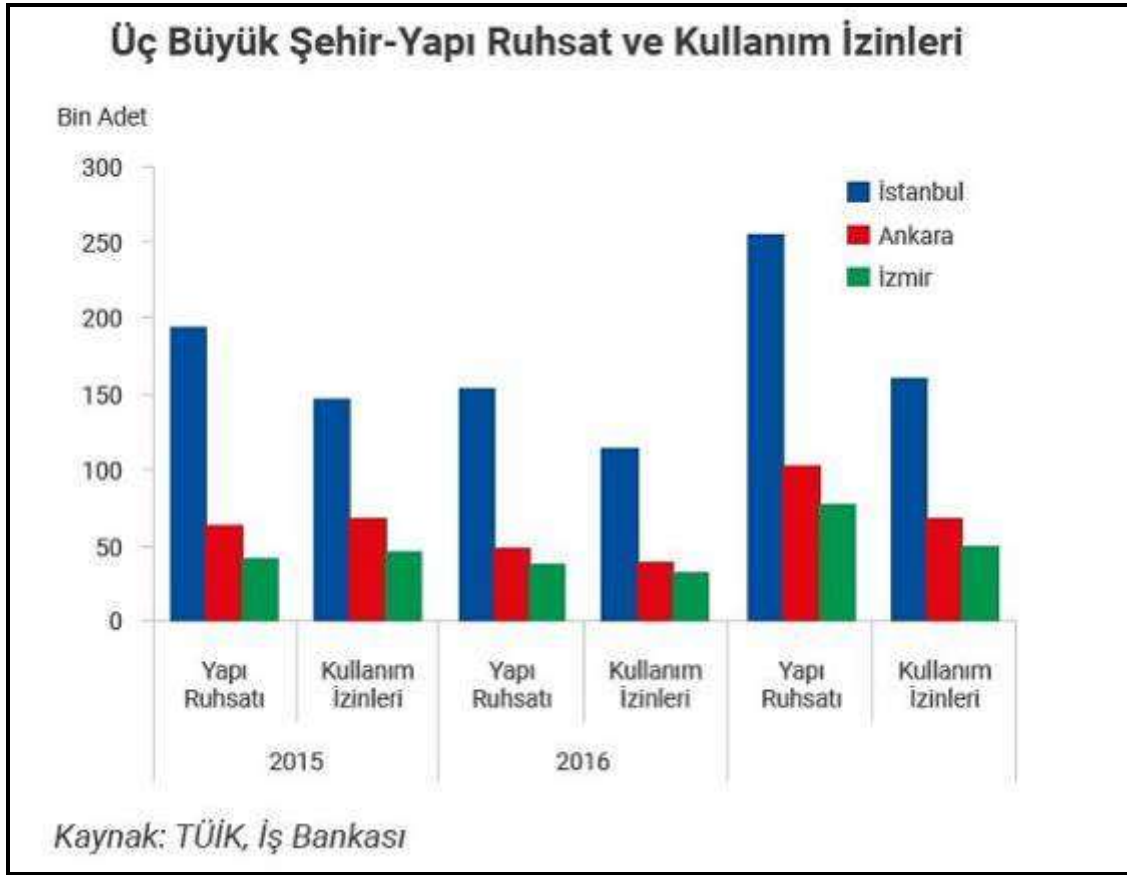
İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nın %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.



Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır.

2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

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 cepheli konumda bulunması
- Yapı Ruhsatlarının bulunması.
- Bakımlı bir tesis olması,

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. 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.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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 değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9 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.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.11 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 BİRİM DEĞERİ	AŞINMA PAYI	TOPLAM YAPI DEĞERİ
SAĞIMHANE	1.107,00	800 TL/m ²	6%	832.464,00 TL
YEM YOLU VE KESİF YEM ÜNİTESİ	1.280,00	800 TL/m ²	6%	962.560,00 TL
DOĞUMHANE	1.760,00	578 TL/m ²	6%	956.243,20 TL
SAĞMAL AHIRI	6.360,00	578 TL/m ²	6%	3.455.515,20 TL
GENÇ HAYVAN BARINAKLARI	1.320,00	578 TL/m ²	6%	717.182,40 TL
PADOK	440,00	578 TL/m ²	6%	239.060,80 TL
DEPO	260,00	578 TL/m ²	6%	141.263,20 TL
YEM YOLLARI	800,00	578 TL/m ²	6%	434.656,00 TL
GÜBRE HAVUZU	570,00	483 TL/m ²	6%	258.791,40 TL
TAMİR ATÖLYESİ	360,00	369 TL/m ²	6%	124.869,60 TL

BUZAĞI KULÜBELERİ	630,00	369 TL/m ²	6%	218.521,80 TL
SİLAJLAR	3.032,00	369 TL/m ²	6%	1.051.679,52 TL
SIVI GÜBRE HAVUZU	4.000,00	228 TL/m ²	6%	857.280,00 TL
TESİS İÇİ YOLLAR, ELEKTRİK VE SU ALTYAPI TESİSLERİ İLE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ				1.399.912,88 TL
TOPLAM				11.650.000,00 TL

4.12 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-) Alp Emlak Gayrimenkul: 0 (532) 456 67 20

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen 4.000,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmazın 165.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (41,25 TL/m²)

2-) Otc Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 (212) 227 50 50

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen 6.050,00 m² alanlı arsa vasıflı taşınmazın 250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (41,32 TL/m²)

3-) Çağla Gayrimenkul: 0 (288) 412 25 75

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola cepheli olduğu öğrenilen 1.800,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmazın 95.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (52,77 TL/m²)

4-) Sahibinden: 0 (537) 395 47 22

Değerleme konusu parsellere yakın konumda bulunan, kadastral yola yakın konumda olduğu öğrenilen 2.300,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmazın 60.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (26,09 TL/m²)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI

179.133,60 m² x 40,00 TL/m² = **7.165.344,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

4.13 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	46.000 TL/AY	552.000,00 TL
TOPLAM			552.000,00 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.

2010 yılında inşa edilen tesis içerisinde kullanılan makine ve demirbaşlar üzerinde yapılan incelemede ortalama 5 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	1.900,00 TL	24.700,00 TL
Süt Sağma Makinası Aksamı	1	35.000,00 TL	35.000,00 TL
Süt Sağım Sistemi Ek	1	9.000,00 TL	9.000,00 TL
Buzağı Mama Makinası	2	14.000,00 TL	28.000,00 TL
Basınçlı Su Makinası	1	4.500,00 TL	4.500,00 TL
Kamera Sistemi	1	13.000,00 TL	13.000,00 TL
Paratoner (3 Adet)	1	6.000,00 TL	6.000,00 TL
Buzağı Mama Makinası	1	5.500,00 TL	5.500,00 TL
Süt Emzirme Kovası	1	6.100,00 TL	6.100,00 TL
Plastik Mıknatıs	1	1.400,00 TL	1.400,00 TL
Çim Biçme Makinası	2	1.100,00 TL	2.200,00 TL

Ultrasonografi Cihazı	1	12.500,00 TL	12.500,00 TL
Su Arıtma Cihazı	1	1.000,00 TL	1.000,00 TL
Vakum Pompası	3	9.000,00 TL	27.000,00 TL
Sıcaklık Ölçer	1	1.000,00 TL	1.000,00 TL
Sepet	1	1.000,00 TL	1.000,00 TL
Hayvan Tanımlama Kolyesi	90	250,00 TL	22.500,00 TL
Ahır Havalandırma Fanları ve Tesisatları	22	15.000,00 TL	330.000,00 TL
Tarım Römorku	1	5.000,00 TL	5.000,00 TL
John Deere Traktör Ek Kepçe	1	22.000,00 TL	22.000,00 TL
John Deere Traktör Ek	1	7.500,00 TL	7.500,00 TL
Buz Dolabı (İlaç Soğutma)	1	800,00 TL	800,00 TL
Buz Dolabı	1	750,00 TL	750,00 TL
İki Kapılı Buz Dolabı	1	500,00 TL	500,00 TL
Buz Dolabı (Bosch)	1	1.200,00 TL	1.200,00 TL
Su Deposu	1	600,00 TL	600,00 TL
Tesis İçerisinde Kullanılan Ofis Mobilyaları	1	11.000,00 TL	11.000,00 TL
Buz Dolabı 5223 Nh Frost	1	700,00 TL	700,00 TL
Derin Dondurucu - Dipfriz	1	800,00 TL	800,00 TL
Süt Emzirme Kovası	1	4.500,00 TL	4.500,00 TL
Mazotlu Isıtıcı	1	1.700,00 TL	1.700,00 TL
Klima (İlaç Soğutma)	1	1.200,00 TL	1.200,00 TL
Doğum Krikosu	1	1.400,00 TL	1.400,00 TL
Hayvan Boyun Kilidi	1	4.500,00 TL	4.500,00 TL
Hafıza Pili	100	20,00 TL	2.000,00 TL
Yemlik	1	2.100,00 TL	2.100,00 TL
Bilgisayar Otomasyon Sistemi	1	4.000,00 TL	4.000,00 TL
Derin Dondurucu - Bosch	1	800,00 TL	800,00 TL
Dalgıç Pompalar ve Kompresörler Elektrik Tesisatları Üzerine	1	14.000,00 TL	14.000,00 TL
Tesiste Kullanılan Brandalar ve Slaj Örtüleri	1	18.000,00 TL	18.000,00 TL
Süt Yalama Kovaları	1	1.400,00 TL	1.400,00 TL
Hp Laptop-JAS16EA	1	900,00 TL	900,00 TL
HP 400G2PD-Bilgisayar	1	1.100,00 TL	1.100,00 TL
HP H5H91EA-Bilgisayar	1	800,00 TL	800,00 TL
Su Tankeri	1	3.500,00 TL	3.500,00 TL
Forklift Ekler	1	60.000,00 TL	60.000,00 TL
İnek – Buzağı Maketi	1	1.500,00 TL	1.500,00 TL
Dipfriz	1	600,00 TL	600,00 TL
Gress Makinası	1	1.100,00 TL	1.100,00 TL
Bosch Çamaşır Makinesi	1	1.300,00 TL	1.300,00 TL
Termosifon – Bosch	1	1.900,00 TL	1.900,00 TL

Kireç Önleyici Arıtma Cihazı	1	2.400,00 TL	2.400,00 TL
Mikroçipli Tasma	1	17.000,00 TL	17.000,00 TL
Kum Torbası	1	8.100,00 TL	8.100,00 TL
Süt Soğutma Tankı	1	80.000,00 TL	80.000,00 TL
Jeneratör – Yangın Güvenlik Sistemleri	1	40.000,00 TL	40.000,00 TL
Kantar ve Ekleri	1	28.000,00 TL	28.000,00 TL
Gübre Sıyırıcı – Separatör	1	100.000,00 TL	100.000,00 TL
Süt Sağım Makinası	1	350.000,00 TL	350.000,00 TL
Süt Sağım Ünitesi	1	175.000,00 TL	175.000,00 TL
TOPLAM			1.510.050,00 TL

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)	1298 CC	DİZEL	251.309 KM	26.000 TL
34 BZ 7876	JOHN DEERE	5725 4WD KABİNLİ	2011	TRAKTÖR	YEŞİL	4523C C	DİZEL	13.486 SAAT	65.000 TL
34 JS 8570	FORD	FOCUS III TREND X1.6 TDCI	2012	OTOMOBİL SEDAN	GRİ (Aytozu)	160cc	DİZEL	180.646 KM	52.000 TL
34 UE 2075	HYUNDAI	ACCENT ERA 1.5 CRDI	2011	OTOMOBİL SEDAN	GRİ (Açık Metalik)	1493cc	DİZEL	215.870 KM	29.000 TL
34 ES 7395	WOLKSWAGEN	POLO	2014	OTOMOBİL HEÇBEK	GRİ	1390cc	BENZİN	OKUNMADI	50.000 TL
TOPLAM									222.000 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	TELESKOPİK FORKLİFT	KIRMIZI	101 BG	DİZEL	11.033 SAAT	190.000 TL
68-00-17-0013	KRAMER	2706 (TELEHANDLER)	2016	TELESKOPİK FORKLİFT	SARI	75BG	DİZEL	1.887 SAAT	175.000 TL
34-00-11-8032	GEHL	SL 3840 SX	2011	MINİ YÜKLEYİCİ	SARI	35 BG	DİZEL	OKUNMADI	40.000 TL
-----	SİLOKİNG	DUO 16CBM (16M3)	2011	YEM DAĞITIM VAGONU	KIRMIZI	128PS	DİZEL	OKUNMADI	220.000 TL
TOPLAM									625.000 TL

MAKİNE VE DEMİRBAŞ 2. EL TOPLAM DEĞERİ

2.357.050,00 TL

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu 4077 parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değeri hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır;

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

ADA PARSEL	KAPALI ALAN	GÜNCEL SİGORTA DEĞERİ
4077 PARSEL	17.349,00 m ²	11.650.000,00 TL
TOPLAM		11.650.000,00 TL

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 3.5 bölümünde belirtilmiştir. Lüleburgaz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme sonucu, değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mer'i imar durumu belirlenmiştir.

4.16 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 değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.17 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.

4.18 Müşterek 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.

4.19 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.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır. Yapılan çalışma proje değerleme olmadığından, Raporun "İçindekiler" bölümünde yer alan konu başlıklarından 3.6 - 3.7 - 3.8 - 4.9 - 4.16 - 4.19 - sayılı bölümlere raporda yer verilmemiştir.

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

"3.3 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

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 19.02.2019 tarihi itibari ile değerlerinin aşağıdaki şekilde olduğu belirlenmiştir;

Arsa Değeri	7.165.344,00 TL
Yapı Değeri	11.650.000,00 TL
Makine ve Demirbaş Değeri	2.357.050,00 TL
TOPLAM	21.172.394,00 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR



Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699



Aydi ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401407

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D. 734 063 92 83

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER





34 UE 5438 PLAKALI FIAT DOBLO

A silver Renault Kangoo van is parked on a concrete surface in front of a building with a dark doorway. A person wearing a red jacket and blue jeans stands to the right of the van, partially visible. The van has a black front bumper and a dark side stripe. The building behind it has a light-colored wall and a dark, open doorway.

[illegible]

VERİLERİ BİLİLCİ İstanbul Province Court		SİS NO
TESCİL PLAKASI Registration Number	34 JS 8570	
TRAFİK ÇIKIŞ TARİHİ The Date of Usage as traffic	30-11-2013	
MARKEKİ Make	FORD	
MODEL YILI Model Year	2012	
CİNSİ Grade	OTOMOBİL(Sedan)	
TİPİ Type	FOCUS III TREND X 1,6 TDCI	
RENĞİ Colour	GRI (Aytozu)	
MOTOR NO Engine Number	T3DACL48433	
SASE NO Identification Number	WFQMXGCBMCL48433	
ILK MUAYENE GÜÇBİLİRLİK SÖZESİ First Test Report Date: .../.../20...		
SATIN ALMA KURUMU Purchase Order		
ONAYLAYAN (SİCİL İMZASI) Notary Public No: 15458		BELGE NO - AY Serial Number: 30 997172

ARACIN MUAYENESİ	
	Tarih: .../.../2018 Müşteri Adı: Mustafa Müşteri Soyadı: Zorluoğlu Müşteri Telefonu: 0532 312 1212
	Tarih: .../.../2018 Müşteri Adı: Mustafa Müşteri Soyadı: Zorluoğlu Müşteri Telefonu: 0532 312 1212
	Tarih: .../.../2018 Müşteri Adı: Mustafa Müşteri Soyadı: Zorluoğlu Müşteri Telefonu: 0532 312 1212

(Y.D) VERİLERİ BİLİLCİ	
SİS NO	
(A) PLAKA 34 JS 8570	(B) ILK TESCİL TARİHİ 30-11-2012
(YD) TESCİL SERA NO 020917252171673	(D) TESCİL TARİHİ 09-02-2016
(D.1) MARKEKİ FORD	(D.2) TİPİ FOCUS III TREND X 1,6 TDCI
(D.3) TİCARİ ADI FOCUS	(D.4) MODEL YILI 2012
(D.5) CİNSİ OTOMOBİL (AA) Sedan	(D.6) RENGİ GRI (Aytozu)
(PS) MOTOR NO T3DACL48433	(J) ARAC SINIFI M1
(E) ŞASE NO WFQMXGCBMCL48433	
(IG.1) NET AĞIRLIĞI 1326 kg.	(E.1) AZAMI YUKLU AĞIRLIĞI 1900 kg.
(IG.2) KATAR AĞIRLIĞI kg.	(G.2) RAMPAK AZAMI YUKLU AĞIRLIĞI kg.
(K.1) KOLTUK SAYISI (Net.Final) 5	(S.2) AYAKTA YOLCU SAYISI 0
(P.1) SILİNDİR HACMİ 1500 cm³	(P.2) MOTOR GCCT 70 kw
(P.3) YAKIT CİNSİ Benzin	(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI(Motor/Güçl.) 0 km/kg

(Y.4) T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO 4830337334	
(C.1.1) SOYAD / TİCARİ UNVANI ZORLUOĞLU MUSTAFA	(Z.1) HAYATCIKLICILIK TARİH VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.
(C.1.2) ADI Mustafa	
(C.1.3) ADRESİ TOPÇULAR MAH. RAMİ KİŞİ CAD. NO:58 -80/24 EYUP İSTANBUL	
(Z.2) ARAC ÜZERİNDE İRAK VE MENFAATI BULUNANLAR	(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ ...
	(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO ...
	(Z.3.3) NOTERİN ADI ...
(Z.2) DİĞER BİLGİLER	(Z.3.4) NOTER MUBÜR İMZASI
(Y.5) ONAYLAYAN (SİCİL İMZASI) 120417	
RECEPE	NO 974058



34 UE 2075 PLAKALI HYUNDAI ACCENT

PLAKA NO Registration Number	34 UE 2075
RAFIĞE ÇIKIŞ TARİHİ Date of Usage on traffic	22-11-2010
ARKAŞI Mark	HYUNDAI
KURU. YILI Model Year	2011
NSİ Class	OTOMOBİL (Sedan)
İPİ Type	ACCENT ERA 1.5 CRDI
ENGİ Motor	GRI (Açık-Metalik)
OTOR NO Engine Number	D4FAAU878045
ŞE NO Chassis Number	NLHCM41VAB2212929
İK MUAYENE GEÇERLİLİK SÜRESİ First Test Expiry Date	22-11-2019
EPERBELİK EMRLİ Identification Order	
NAVAYAN SİCİL-İDEK Registration No-Stamp	305576 175212
RELİGE SERİ Serial Number	AP N° 197577

(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE FATİH	(Y.2) TESCİL TARİHİ 22-11-2010
(Y.3) PLAKA 34 UE 2075	(Y.4) TESCİL SİKA NO 2010112213440474504
(Y.5) TESCİL TARİHİ 22-11-2010	(Y.6) TESCİL TARİHİ 22-11-2010
(Y.7) MARKA HYUNDAI	(Y.8) TİPİ M1
(Y.9) TİCARİ ADI ACCENT ERA 1.5 CRDI	(Y.10) KURU. YILI 2011
(Y.11) CİNSİ OTOMOBİL (Sedan)	(Y.12) RENGİ GRI (Açık-Metalik)
(Y.13) MOTOR NO D4FAAU878045	(Y.14) ŞE NO NLHCM41VAB2212929
(Y.15) NET AĞIRLIĞI 1259	(Y.16) AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1650
(Y.17) KATAR AĞIRLIĞI 77	(Y.18) RÖMÖRK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI
(Y.19) KÖLÜK SAYISI (Maksimum) 5	(Y.20) AYAKTAYOLCI SAYISI
(Y.21) ENLİNDİR HACMİ 1493	(Y.22) MOTOR GÜCÜ
(Y.23) YAKIT CİNSİ DİZEL	(Y.24) GÜC AĞIRLIK ORANI (kW/kg)
(Y.25) KULLANIM MALET Kullanım - HUSUSİ	(Y.26) TİP ONAY NO TR*2007/46*7365*03

(Y.27) T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO 4830337334	(Y.28) SOYADU İZ HAYVANCILIK TARIM VE BİDA SANAYİ TİCARİ UNVAN / TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ
(Y.29) ADI	(Y.30) ADRESİ KURUCULAR PAZARI SK. MOLLAFENARİ MAH. CİMBELİTAŞ NO: 40 - FATİH/İSTANBUL
(Y.31) ARAC ÜZERİNDE BAK VE MENFAATİ BULUNANLAR	(Y.32) NOTER SATIŞ TARİHİ
(Y.33) NOTER SATIŞ NO	(Y.34) NOTER SATIŞ ADI
(Y.35) NOTERİN ADI	(Y.36) NOTER NOTERİNTA
(Y.37) DİĞER BİLGİLER	(Y.38) NOTER NOTERİNTA
(Y.39) NAVAYAN SİCİL-İDEK 305576 175212	(Y.40) RELİGE SERİ NO: 197577



GEHL MİNİ YÜKLEYİCİ



KRAMER TELESKOBİK FORKLİFT



MANITOU TELESKOPİK FORKLİFT



SİLOKİNG YEM DAĞITIM VAGONU

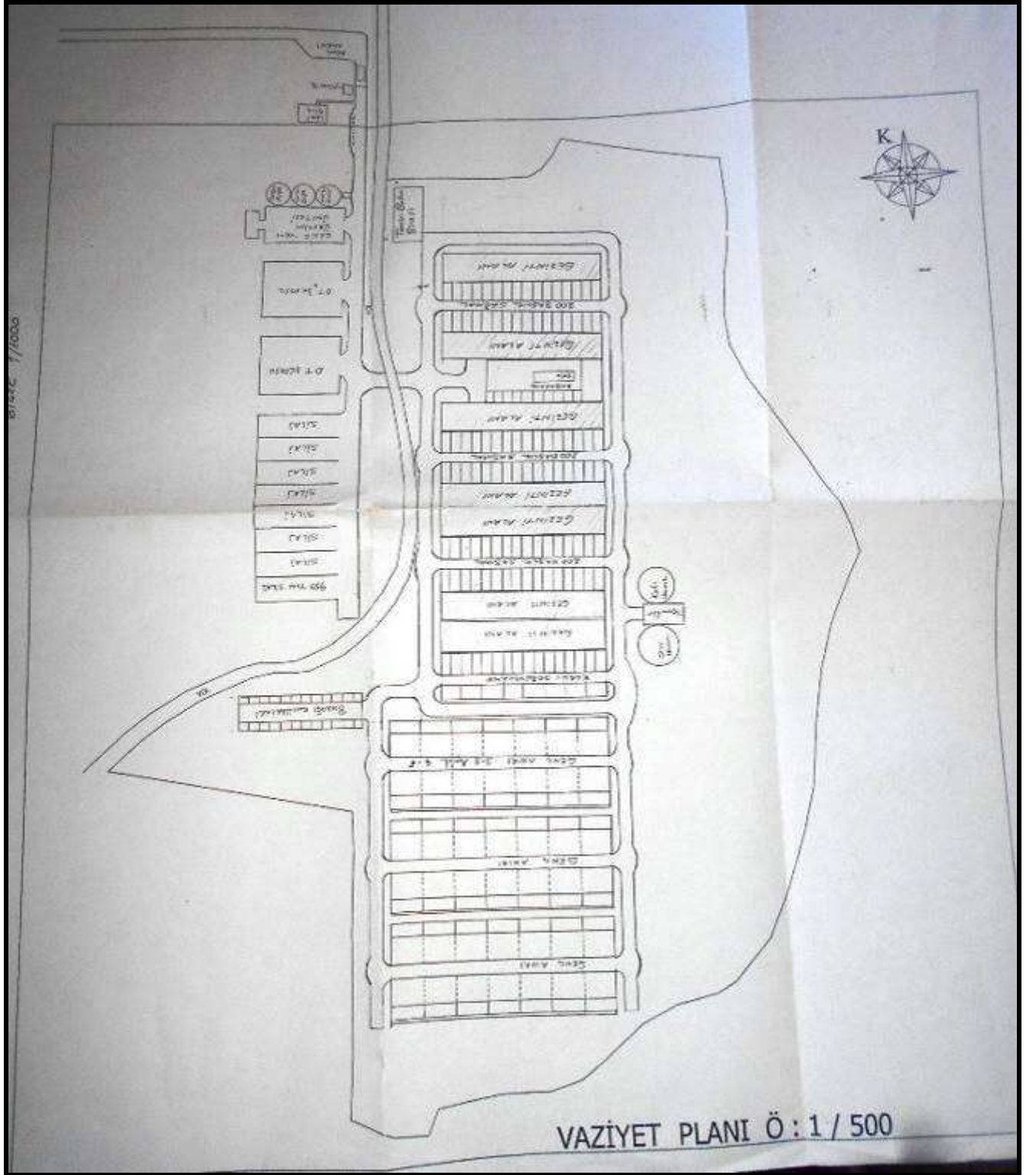


34 ES 7395 PLAKALI VOLKSWAGEN POLO



(Y.1) VERİLDİĞİ İL / İLÇE EYÜP		(B.1) TESCİL TARİHİ 07-05-2014	
(A) PLAKA 34 ES 7395		(D) TESCİL TARİHİ 07-05-2014	
(Y.2) TESCİL SIRA NO 050718121560493		(D.2) TİPİ 8R	
(D.1) MARKASI VOLKSWAGEN		(D.4) MODEL YILI 2014	
(D.3) TİCARİ ADI POLO		(J) ARAÇ SINIFI M1	
(D.5) CİNSİ OTOMOBİL (AB Hecbek)		(R) RENKİ GRİ	
(P.5) MOTOR NO CGGB13447		(Z.1) ARAC ÜZERİNDE BAK VE MENFAATI BULUNANLAR	
(E) ŞASE NO WVWZZZ6RZEY204276		(Z.3.1) NOTER SATIŞ TARİHİ	
(G.1) NET AĞIRLIĞI 1070 kg.		(Z.3.2) NOTER SATIŞ NO	
(F.1) KZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1550 kg.		(Z.3.3) NOTERİN ADI	
(G.2) KATAR AĞIRLIĞI 2585 kg.		(Z.3.4) NOTER MÜHÜR-İMZA	
(G.2) RÖMÖRK AZAMI YÜKLÜ AĞIRLIĞI 1000 530 kg.		(Z.2) DİĞER BİLGİLER	
(S.1) KOLTUK SAYISI (Sür.Dahil) 5		(P.2) MOTOR GÜCÜ 63 kw	
(P.1) SİLİNDİR HACMİ 1390 cm³		(Q) GÜÇ AĞIRLIK ORANI (Motor/öket) 0 kw/kg	
(P.3) YAKIT CİNSİ BENZİNLİ		(Y.5) ONAYLAYAN SİCH-İMZA 275109	
(Y.3) KULLANIM AMACI Yolcu Nakli - HUSUSİ		(K) TİP ONAY NO 2001/116 0510 18	
		BELGE Seri CC N° 769559	

VAZİYET PLANI



[illegible]

2019-OZ-1022-2

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: EYÜP SAMAN

Tarih: 25/02/2019 13:49

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
072519040892	20190225-960-F02954	4089

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	/4077
Taşınmaz ID:	84327325	Yüzölçüm (m²):	179133.60
İl / İlçe	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı:	CELALİYE K		
Mevki:	YAYLA BAYIRI		
Cilt / Sayfa	46/4462		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	A.M.TEK.GEN.MÜD.LEHİNE361 M2 ÜZERİNDE İRTIFAK HAKKI VARDIR.	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:		
İrtifak	A.M.TEK.GEN.MÜD.LEHİNE90M2 ÜZERİNDE İRTIFAK HAKKI VARDIR.	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:		
İrtifak	A.M.TEK.GEN.MÜD.LEHİNE100M2 ÜZERİNDE İRTIFAK HAKKI VARDIR.	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
263081717	(SN:6604873) İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4830337334	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Lüleburgaz TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 3248 Tarih: 11/03/2014	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
--------	------	--------------	------	-----------	----------	-------------	--------------

750,000.00 TL	%12 Değişken	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Lüleburgaz TM İpotek Tescisi Yev: 6358 Tarih: 24/05/2012
13,000,000.00 TL	%16 Yıllık	2/0	F.B.K.	Var	(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Lüleburgaz TM İpotek Tescisi Yev: 8561 Tarih: 26/06/2014

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 başvurunuzda; 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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca 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 Öztançul
E. Nevzat ÖZTANÇUL
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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN