

KIRKLARELİ İLİ, KOFÇAZ İLÇESİ, AŞAĞIKANARA KÖYÜ,  
\*101 ADA/186, 332, 362 ve 463 PARSELLER,  
\*103 ADA/15 ve 101 PARSELLER,  
\*111 ADA/15 PARSEL  
TARLALARIN PİYASA DEĞERİNE İLİŞKİN

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

28.02.2020 – 2020-ÖZEL-0007

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**


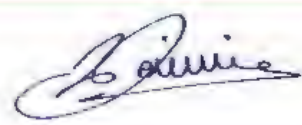
**RAPOR ÖZETİ**

<b>Raporu Talep Eden</b>	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
<b>Raporu Hazırlayan</b>	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
<b>Sözleşme Tarihi</b>	20.02.2020
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.02.2020 – 27.02.2020
<b>Rapor Tarihi/No</b>	28.02.2020/2020-ÖZEL-007
<b>Rapor Türü</b>	Rapor içinde tapu bilgileri verilen Aşağıkanara köyü, 101 ada/186, 332, 362 ve 463, 103 ada/15 ve 101 ile 111 ada/15 parsellerdeki Tarlaların 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
<b>Değerleme Konusu</b>	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'ne ait KIRKLARELİ İli, KOFÇAZ İlçesi, AŞAĞIKANARA Köyü, 101 ADA/186, 332, 362 ve 463 Parseller, 103 ADA/15 ve 101 Parseller ile 111 ADA/15 Parsel TARLALARIN 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerlerinin belirlenmesidir.
<b>Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Adresi</b>	Aşağıkanara köyü, 101 ada/186, 332, 362 ve 463 Parseller, 103 ada/15 ve 101 Parseller ile 111 ada /15 parsel KOFÇAZ/ KIRKLARELİ
<b>Gizlilik Derecesi</b>	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez

**EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU**

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	PARSEL NO	YASAL DEĞER KDV HARIÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 101 ADA, 186, 332, 362 VE 463 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	186	260.000,-	306.800,-
	332	8.000,-	9.440,-
	362	32.000,-	37.760,-
	463	20.000,-	23.600,-
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 103 ADA, 15 VE 101 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	15	35.000,-	41.300,-
	101	60.000,-	70.800,-
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 111 ADA 15 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ..	15	70.000,-	82.600,-
<b>TOPLAM 7 ADET TARLA DEĞERİ</b>		<b>485.000,-</b>	<b>572.300,-</b>

**RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR**

<b>H. Reha ÇOBANOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	<b>Necdet DEMİRCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

## UYGUNLUK BEYANI

***Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartları (USD) çerçevesinde hazırlanmıştır.***

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.

**İÇİNDEKİLER****Sayfa**

<b>RAPOR ÖZETİ</b>	<b>1</b>
<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>2</b>
<b>1-RAPOR BİLGİLERİ</b>	
1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Raporun Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	5
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.5. Değerleme Tarihi	5
1.6. Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.7. Raporu Talep Eden	5
1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi	5
1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su	5
<b>2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	
2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	6
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	6
2.3. Hizmet Alan Müşteri	6
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar	7
<b>3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ</b>	
3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	7
3.2. Taşınmazlara ait Tapu Takyidat Bilgileri	9
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	11
3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	12
3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu	12
3.6. Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	12
3.7. Gayrimenkul İçin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	13
3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu	13
<b>4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>	
4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri	13
4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri	14
4.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri	22
<b>5. KONUSU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ</b>	
5.1. Gayrimenkul Sektörü	23
5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	
5.2.1. KIRKLARELİ İli	25
5.2.2. Kofçaz İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	28
<b>6. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	
6.1. Değer Tanımları	29
6.1.1. Pazar Değeri (Piyasa Değeri)	29
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	29
6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	29
6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	30
6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi	30
6.1.6. Maliyet Yöntemi	30
6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi	30
6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	31
<b>7. DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ</b>	
7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti	31

7.2- Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	35
7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti	35
7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti	35
7.5-Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
7.6-Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	36
7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
7.8- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	37

## **8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	37
---	----

## **9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım	37
-----------------------------------	----

## **10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

10.1.Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	38
10.2.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
10.3.Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş	38
10.4-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
10.5-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	38
10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı	38
10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri	38

## **11.SONUÇ**

11.1 Ekspertizin Kanaati ve Değer Takdiri / Opinion of the expert	38
---	----

## **EKLER:**

Fotoğraflar	42-63
Taşınmazların Tapu Kayıt Örneği	
Belediye ve Tapu Ecrak Resimleri (Mimari Proje, İmar Durumu, Ruhsatlar)	
Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları	
Firmanın SPK Yetki Belgesi	
Firmanın BDDK Yetki Belgesi	

## 1- RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

28.02.2020 tarih ve 2020-ÖZEL-007 numaralı rapor.

### 1.2. Raporun Türü

Bu rapor; KIRKLARELİ İli, KOFÇAZ İlçesi, AŞAĞIKANARA Köyü, \*101 ada/186, 332, 362 ve 463 Parseller, \*103 ada/15 ve 101 Parseller, \*111 ada/15 parseldeki TARLA nitelikli taşınmazların 26.02. 2020 – 27.02.2020 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması sonucunda taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesini amacı ile düzenlenmiştir.

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanı **Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**, sorumlu değerlendirme uzmanı **Necdet DEMİRCİ** tarafından hazırlanmıştır.

### 1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Necdet DEMİRCİ SPK Lisans No: 401222.

### 1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebini takiben şirketimiz değerlendirme uzmanları 26.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.02.2020 tarihinde sahada çalışmalarını tamamlamışlar ve 28.02.2020 tarihine kadar da işbu değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte taşınmazlar için mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve akabinde ofis çalışması yapılmıştır.

### 1.6. Sözleşme Tarihi ve Numarası

Sözleşme Tarihi: 20.2.2020

### 1.7. Raporu Talep Eden

KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

### 1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi

Aşağıkanara Köyü, 101 ada/186, 332, 362 ve 463, 103 ada/15 ve 101 ile 111 ada/15 parseller KOFÇAZ/KIRKLARELİ

### 1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

## 2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda tapu bilgileri bulunan, KIRKLARELİ İli, KOFÇAZ İlçesi, AŞAĞIKANARA Köyü,

\*101 ada/186, 332, 362 ve 463 Parseller,,

\*103 ada/15 ve 101 parseller,

\*111 ada/15 parseldeki "TARLA" nitelikli taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar değeri uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla, istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

En Etkin ve Verimli Kullanım: Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

### 2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi

ETKİN Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

**Adresi** : Mustafa Kemal Köyü, 2101. sokak, No: 2/5 Eskişehir Yolu - ANKARA

**e-posta** : [etkin@etkingayrimenkul.com.tr](mailto:etkin@etkingayrimenkul.com.tr)

**web** : [www.etkingayrimenkul.com.tr](http://www.etkingayrimenkul.com.tr)

**tel** : 0 312-286 80 80

**faks** : 0 312-285 72 30

### 2.3. Hizmet Alan Müşteri

#### Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.

Kontrolmatik; Enerji, Proses ve Ulaşım sektörlerinde Türkiye'nin lider mühendislik firmalarından biri olup, multi-disiplinli, tecrübeli ve dinamik kadrosu ile birlikte yurtiçi ve yurtdışında bir çok önemli projeyi kısa sürede gerçekleştirmekte, servis hizmetlerinden anahtar teslim projelere kadar esnek bir yaklaşımla hizmet vermektedir. Kurulduğu günden bugüne kaliteyi ön planda tutarak mühendislikte sağladığı çözümleriyle enerji santralleri ve endüstriyel tesislerde verimliliğin sağlanmasından teknolojik gelişmelere ivme kazandırılmasına kadar katkıda bulunmayı görev edinmiştir. Sağladığı geniş çaplı faaliyet alanlarından bazıları; temel & detay mühendislik, proses & tesis dizaynı, fizibilite çalışmaları, kontrol ve otomasyon sistemleri, satın alma, proje yönetimi, test ve devreye almadır. Konusunda uzman yerli ve yabancı firmalarla kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte projelerinize en kısa sürede, etkin, rekabetçi ve sürdürülebilir çözümleri sunabilmektedir. Projelerinizde kullanılacak olan elektrik, otomasyon ve kontrol panolarını kendi bünyesinde bulunan pano üretim fabrikasında uluslararası standartlara göre üretmektedir. Müşteri odaklı olması, kurduğu sistemlerin verimliliği ve güvenilirliği, sahip olduğu geniş ağı, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

**Adresi** : Tekstil Kent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 Esenler / KIRKLARELİ

**web** : <https://kontrolmatik.com/>

**Tel** : + 90 212 659 24 41

**Faks** : + 90 212 659 24 81

**e-posta** : [info@kontrolmatik.com](mailto:info@kontrolmatik.com)

## 2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Bu rapor; KIRKLARELİ İli, KOFÇAZ İlçesi, AŞAĞIKANARA Köyü,

\*101 ada/186, 332, 362 ve 463 Parseller,

\*103 ada/15 ve 101 Parseller,

\*111 ada/15 parseldeki TARLA nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki ekspertiz değerinin belirlenmesine yönelik Kurum ile yapılan 20.02.2020 tarihli sözleşme kapsamında taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

## 2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar,

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda sınırlama getirilmiştir. Değerleme ve saha çalışmaları Şubat/2020 ayı içerisinde yapılmasına karşın, Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş. firmasını(malik) talebi üzerinde rapor 31.12.2019 tarihli değerlerinin yansıtılması talep edilmiştir.

## 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı / Title Deed Information On Property

**101 ADADAKİ 186,332,362 VE 463 PARSEL TARLALAR** (Bilgiler parsel sırası ile verilmiştir)

<b>İli (Province)</b>	KIRKLARELİ	<b>Pafta No</b> (Cadastral Map No)	E18-a-01-b-1 - D18-d-22-d-1 - D18-d-22-d-1 - E18-a-02-a-1	<b>Arsa Payı</b> (Owner's Share in the land)	1/1
<b>İlçesi (District)</b>	KOFÇAZ	<b>Ada No</b> (Block No)	101	<b>Blok/Kat No</b> (Block/Floor No)	-
<b>Bucağı</b> (Subdistrict)	-	<b>Parsel No</b> (lot No)	186-332-362-463	<b>Bağ. Bl. No</b> (Individual Division No)	-
<b>Mahallesi</b> (Neighborhood)	-	<b>Parsel Alanı(m<sup>2</sup>)</b> (Lot Area)	21.423,12 + 651,08 +3.239,83 + 2.475,85	<b>Kapı No</b> (Door No)	-
<b>Köyü (Village)</b>	AŞAĞIKANARA	<b>Ana g.menkulün vasfı</b> (Description of the main property)	TARLA	<b>Niteliği</b> (Description)	-
<b>Sokağı</b> (Street)	-	<b>Malikler</b> (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)		
<b>Mevkii</b> (Locality)	-	<b>Tapunun türü</b> (Type of the Title Deed)	TARLA		



**103 ADADAKİ 15 VE 101 PARSEL TARLALAR (Bilgiler parsel sırası ile verilmiştir)**

<b>İli</b> (Province)	KIRKLARELİ	<b>Pafta No</b> (Cadastral Map No)	D18-d-21-b-3 - D18-d-21-c-4	<b>Arsa Payı</b> (Owner's Share in the land)	1/1
<b>İlçesi</b> (District)	KOFÇAZ	<b>Ada No</b> (Block No)	103	<b>Blok/Kat No</b> (Block/Floor No)	
<b>Bucağı</b> (Subdistrict)	-	<b>Parsel No</b> (lot No)	15 - 101	<b>Bağ. Bl. No</b> (Individual Division No)	
<b>Mahallesi</b> (Neighborhood)	-	<b>Parsel Alanı(m<sup>2</sup>)</b> (Lot Area)	3.386,26 + 4.920,10	<b>Kapı No</b> (Door No)	
<b>Köyü</b> (Village)	AŞAĞIKANARA	<b>Ana g.menkulün vasfı</b> (Description of the main property)	TARLA	<b>Niteliği</b> (Description)	
<b>Sokağı</b> (Street)	-	<b>Malikler</b> (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)		
<b>Mevkii</b> (Locality)	-	<b>Tapunun türü</b> (Type of the Title Deed)	TARLA		

**111 ADADAKİ 15 PARSEL TARLA**

<b>İli</b> (Province)	KIRKLARELİ	<b>Pafta No</b> (Cadastral Map No)	D18-d-21-c-4	<b>Arsa Payı</b> (Owner's Share in the land)	1/1
<b>İlçesi</b> (District)	KOFÇAZ	<b>Ada No</b> (Block No)	103	<b>Blok/Kat No</b> (Block/Floor No)	
<b>Bucağı</b> (Subdistrict)	-	<b>Parsel No</b> (lot No)	15	<b>Bağ. Bl. No</b> (Individual Division No)	
<b>Mahallesi</b> (Neighborhood)	-	<b>Parsel Alanı(m<sup>2</sup>)</b> (Lot Area)	8.784,10	<b>Kapı No</b> (Door No)	
<b>Köyü</b> (Village)	AŞAĞIKANARA	<b>Ana g.menkulün vasfı</b> (Description of the main property)	TARLA	<b>Niteliği</b> (Description)	
<b>Sokağı</b> (Street)	-	<b>Malikler</b> (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)		
<b>Mevkii</b> (Locality)	-	<b>Tapunun türü</b> (Type of the Title Deed)	TARLA		

**1/1 HİSSESİ KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK A.Ş.'NE AİT OLAN TAŞINMAZLARIN TABLODA YER ALMAYAN TAPU BİLGİLERİ**

ADA	PARSEL	TAŞINMAZ KİMLİK NO	CİLT NO	SAHİFE NO	EDİNİM TARİH VE NOSU	
101	186	46242811	2	186	28.12.2016	894
	332	46243062	4	332		
	362	46243108		362		
	463	46243314	5	463		
103	15	46243447	6	521	28.12.2016	894
	101	46243608	7	607		
111	15	46243905	8	754	28.12.2016	894

**3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri,**

Taşınmazların tapu kütükleri tarafımızdan görülmemiş olup, taşınmazlara ait takyidat bilgisi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 19.02.2020 tarih, saat : 15:55 -16:02 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Değerleme çalışmamızın rapor yazım sürecinde Müşteri tarafından 24.02.2020 tarih, saat 13:58 itibari ile alınan güncel Takbis belgeleri ibraz edilmiş ve çalışma anılan belgeler üzerinden sonuçlandırılmıştır. Belgeler parsel no bazında Şirketimizce alınan Takbis belgelerin altına resim olarak eklenmiştir.

Takbis sisteminde malikler tapu bazında müşterinin no.su tabloların "Malik" bölümünde belirtilmiş ve müşteriye ait takyidatlar buna göre aşağıda tablolaştırılmıştır.

**101 ada, 186 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek :** Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1137 sayı ile),

**Müşterek İpotek :** Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 34 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esenler Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**101 ada, 332 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek :** Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1133 sayı ile),

**Müşterek İpotek :** Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 36 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esenler Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**101 ada, 362 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1135 sayı ile),

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 35 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esener Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**101 ada, 463 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1134 sayı ile),

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 33 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esener Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**103 ada, 15 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1131 sayı ile),

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 32 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esener Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**103 ada, 101 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1132 sayı ile),

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 30 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esener Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**111 ada, 15 PARSEL**

**Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıtlar mevcuttur;**

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, %15 değişken faizli, 6.360.000.00 EUR bedelli, FBK süreli (14-11-2018 tarih, 1136 sayı ile),

**Müşterek İpotek** : Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, %30 değişken faizli, 40.000.000.00 TL bedelli, FBK süreli (10-01-2019 tarih, 31 sayı ile),

**Şerhler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;**

Esener Tapu Müdürlüğü'ne 10/02/2020 tarih, 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde** : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerindeki kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Rehinler bölümünde yer alan ve her bb için ayrı ayrı tesis edilmiş olan müşterek ipoteklerin değeri taşınmazların çok üzerinde olduğundan müşterek ipotekler fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı düşüncesindeyiz.
- Beyanlar bölümünde yer alan yetki kaydının taşınmazların alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

### 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.

25.02.2020 tarihinde, saat : 14.00 itibariyle Kofçaz Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü yetkililerinden edinilen sözlü/yazılı bilgiler aşağıda vurgulanmıştır.

#### - İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibariyle "TARLA" niteliklidir. Bağlı oldukları Belediye nezdinde yapılan araştırmalarda da anılan parsellerin yer aldığı adaların "imar sahası dışında kaldığı" öğrenilmiştir. Yazılı imar başvurusuna alınan 27.02.2020 tarih, E.226 sayılı yazı ektedir. Parsel sınırları belirgin olmayıp, parsellerin sınırların yerinde kadastro ölçümlerinin yapılması ile kesin sınırları belirlenebilecektir.

Öte yandan, Tarımsal araziler bu 5403 Sayılı Kanuna ekli listede belirlenen yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. İl ve ilçelerin yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak hazırlanan TÜRKİYE İL/İLÇE BAZINDA YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ listesine göre; gayrimenkulün bulunduğu KIRKLARELİ İli, KOFÇAZ ilçesinde yeter gelirlili arazi büyüklüğü sulu arazide 65 dekar, kuru arazide 125 dekar, dikili arazide 10 dekar, örtülü arazide 3 dekar olarak belirlenmiştir. Taşınmazlar kuru tarım alanı olup, taşınmazların alanı, yeter gelirlili kuru tarım alanının alt sınırının altında kalmaktadır.

#### - Proje Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibariyle "Tarla" niteliklidir.

#### - Yapı Ruhsat Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibariyle "Tarla" niteliklidir.

#### - Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibariyle "Tarla" niteliklidir.

### 3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi üzerinden ve Belediyede paftasının incelenmesi sonucunda ana taşınmazların ada/parsel bazında konumunun paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

### 3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu;

*Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibarıyla "Tarla" niteliklidir. Tapu takyidat bölümünde belirtilen hususların dışında 5043 Sayılı Kanun kapsamındaki TC Tarım ve Orman Bakanlığı izni sınırlaması mevcuttur.*

*Şöyle ki; 19 Temmuz 2005 tarihinde 25880 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5403 sayılı yasada değişiklik yapan ve 15 Mayıs 2014, 29001 Sayılı, Resmi Gazete'de yayımlanan 6537 sayılı "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN";*

*Tarımsal araziler bu Kanuna ekli listede belirlenen yeter gelimli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. İl ve ilçelerin yeter gelimli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak hazırlanan listeye göre gayrimenkulün bulunduğu KIRKLARELİ İli KOÇAZ İlçesinde yeter gelimli arazi büyüklüğü sulu arazide 65 dekar, kuru arazide 125 dekar, dikili arazide 10 dekar, örtülü arazide 3 dekar olarak belirlenmiştir.*

*İlgili Kanunun Ön alım hakkındaki maddesinde Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Ayrıca Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devri Yönetmeliğinde taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde tarımsal nitelikli tek arazisi olması durumunda bu taşınmazın devri yapılabileceği, taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içinde birden fazla tarımsal arazisinin bulunması durumunda 7 nci madde hükümlerine göre yapılan ekonomik bütünlük değerlendirmesi sonrasında tarımsal arazilerin ekonomik bütünlüğe haiz olmayan kısımlarının devrine izin verilebileceği belirtilmiştir.*

*İlgili Kanuna göre tarla satışları İl Tarım Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda yapılacaktır. Bu durumun tarla satışlarını etkileyeceği düşünülmektedir, bu nedenle satışı güç kanaatine varılmıştır. Özellikle bu kanun kapsamındaki gayrimenkullerin piyasada alım/satım, özellikle banka mülkiyetine geçmesi durumunda el değiştirmesi konusunda kısıtlılıklar ortaya çıkacaktır. Bu belirsizlikler nedeni ile ilgili kanundan gelen riskler göz önünde bulundurulmadan gayrimenkule yasal değer takdir edilmiş olup, konu risklerin meydana getirebileceği Hukuksal incelenmesi tavsiye edilmektedir.*

*Değerlemeye konu taşınmazlar, Koçaz ilçesi için kuru tarım alanları için belirlenen 125 dekarın altında olup, **kısıtlılık durumu söz konusudur.***

### **Ceza/Tutanak**

*Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibarıyla "Tarla" niteliklidir.*

### 3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

*Değerleme konusu taşınmazlar tapu bilgilerinde de belirtildiği üzere rapor tarihi itibarıyla "Tarla" niteliklidir.*

### 3.7- Gayrimenkul İçin Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 19.02.2020 tarihinde, saat 15:55 -16:02 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazlar 28.12.2106 tarih, 894 sayı ile müşteri adına tescil edilmiş olup, o tarihten rapor tarihine kadar herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazlar "Tarla" nitelikli olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Koçaz Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü arşivinde paftası incelenmiştir.

#### 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar KIRKLARELİ ili, KOFÇAZ ilçesi, AŞAĞIKANARA Köyü'nde yerleşik olup, açık adresi Aşağıkanara köyü, 101 ada/186, 332, 362 ve 463, 103 ada/15 ve 101 ile 111 ada/15 parseller KOFÇAZ/KIRKLARELİ şeklindedir. Koordinatları parsel sırası ile aşağıdaki şekildedir.

Parseller	101 Ada Parselleri	
186	41.9968	27.0286
332	42.0215	27.0540
362	42.0221	27.0583
463	41.9949	27.0578

103 Ada Parselleri		
15	42.0282	27.0418
101	42.0091	27.0252

111 Ada/15 Parsel		
15	42.0102	27.0330

Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı adalar doğal bitki örtüsü ile kaplı olup, adalarda imar uygulaması bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde de benzer nitelikte ve çeşitli geometrik şekillerde tarla parselleri bulunmaktadır.

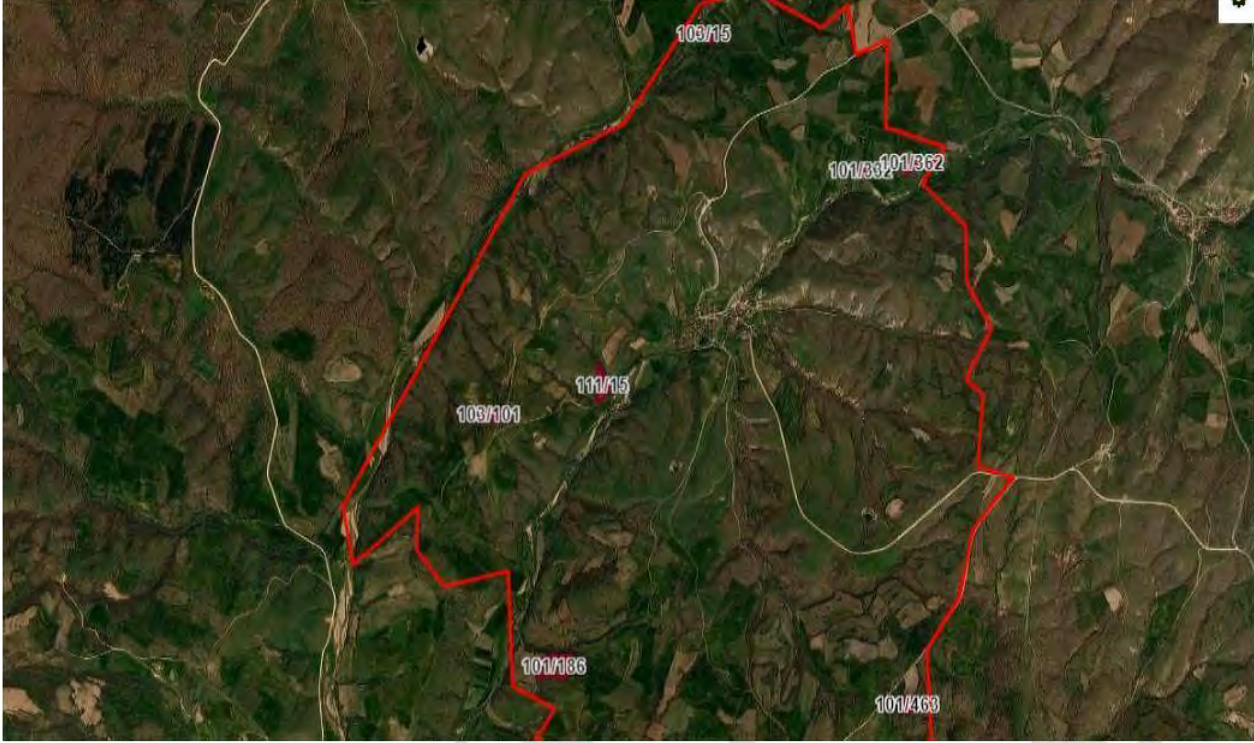
Taşınmazlara Aşağıkanara köyüne yaklaşık 750m – 2.5 km mesafede olup, köye en yakın parsel 111 ada/15 parselken, en uzak olanı ise 101 ada/463 parseldir. Bölgede herhangi bir şekilde imar çalışması uygulaması beklentisi bulunmamaktadır.

Taşınmazlara ulaşım rapor tarihi itibarıyla ancak özel araçlarla ve belli mesafeye kadar mümkün olabilmektedir. Özellikle rapor tarihini de içeren kış aylarında “çamur” nedeni ile imar yolu kenarındaki parsellere dahi ulaşım söz konusu olamamaktadır. Bu nedenle köyiçinden fotoğraf alınabilmiş, parsellere ulaşılammıştır.

Aşağıda belirtilen mesafeler Aşağıkanara köyü merkez alınarak belirlenmiş olup, parsellere göre yukarıda da ifade edildiği gibi 750m – 2.5 km ilave edilmesi gerekmektedir.

Aşağıkanara Köyünün Referans Olarak Bilinen Merkezlere Yaklaşık Uzaklıkları			
Kırlareli Valiliği	43 km	Kırlareli Belediye Başkanlığı	43 km
Koçaz Belediyesi	17 km	Koçaz Kaymakamlığı	17 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	300 km	Yeni İstanbul Havaalanı	230 km
Karadeniz Sahili	130 km	Kapıkule Sınır Kapısı	89 km

### 7 parsel birarada



#### 4.2. Ana Gayrimenkullerin Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların da yer aldığı adalar doğal bitki örtüsü ile kaplı olup, adalarda imar uygulaması bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 103 ada, 15 parsel tam bir dikdörtgen şeklinde olup, diğerleri amorf şekillidir. Taşınmazların yakın çevresinde de benzer nitelikte ve çeşitli geometrik şekillerde tarla parselleri bulunmaktadır. Taşınmazlar Aşağıkanara köyünün altında ve üstünde yerleşik olup, 101/186, 101/332, 103 / 15 ile 103/101 parseller kadastro yoluna cepheli, 101/362, 101/463, 103/15 ve 111/15 parseller ise kadastro yolu cephesi olmayıp, kadastro yoluna yakındır.

Taşınmazlara Aşağıkanara köyüne yaklaşık 750m – 2.5 km mesafede olup, köye en yakın parsel 111 ada/15 parselken, en uzak olanı ise 101 ada/463 parseldir. Bölgede herhangi bir şekilde imar çalışması uygulaması beklentisi bulunmamaktadır.

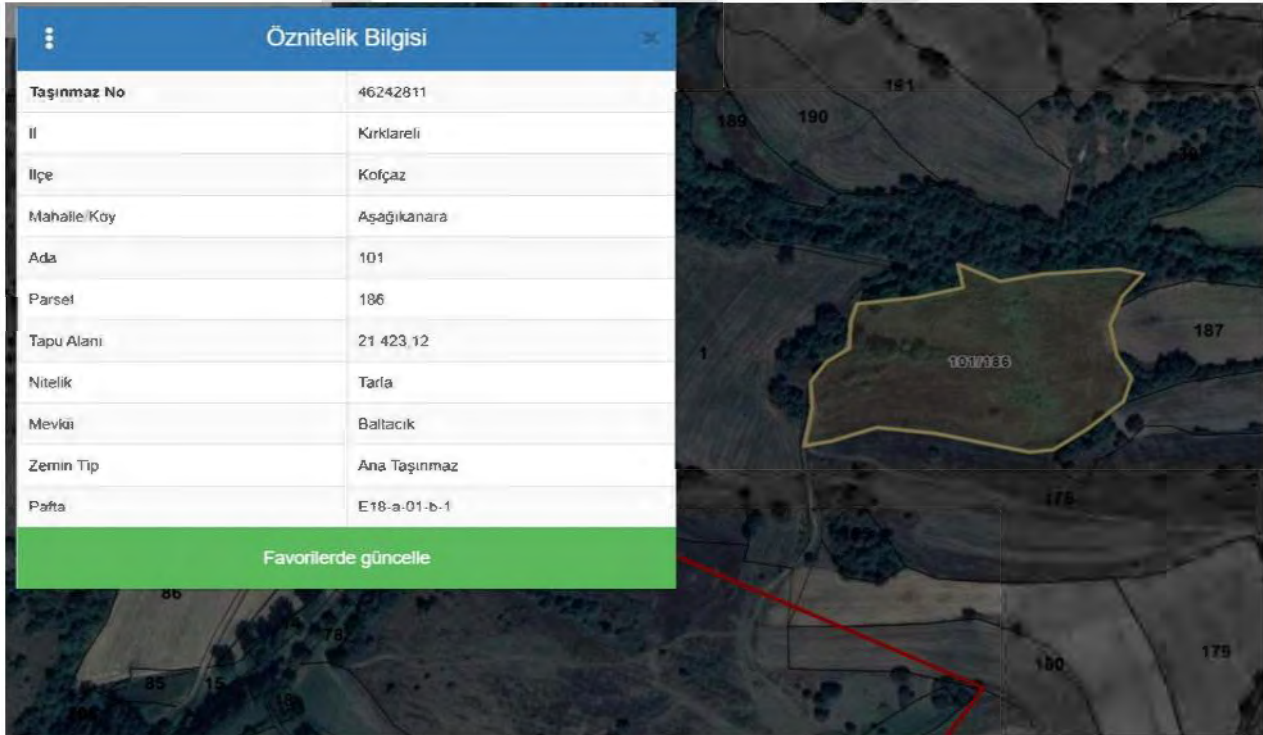
Taşınmazlara ulaşım rapor tarihi itibarıyla ancak özel araçlarla ve belli mesafeye kadar mümkün olabilmektedir. Özellikle rapor tarihini de içeren kış aylarında “çamur” nedeni ile imar yolu kenarındaki parsellere dahi ulaşım söz konusu olamamaktadır. Bu nedenle köy içinden fotoğraf alınabilmiş, parsellere ulaşılamamıştır.

Aşağıda belirtilen mesafeler Aşağıkanara köyü merkez alınarak belirlenmiş olup, parsellere göre yukarıda da ifade edildiği gibi 750m – 2.5 km ilave edilmesi gerekmektedir.

GPS yardımıyla kısmi olarak yer tespiti yapılmış olup, gerçek yer tespiti için Kadastro Müdürlüğü personelinin yerinde tespit yaparak köşe noktalarının tespiti gereklidir.

KIRKLARELİ/KOÇAZ/AİAĞIKANARA PARSEL BİLGİLERİ				
ADA	PARSEL	KONUMU	ŞEKLİ	AÇIKLAMALAR
101	186	Aşağıkanara köyünün güneybatısında, köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Dikdörtgen yamuk görünümlü, amorf formdadır.	Kadastro yolu vardır. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
	332	Aşağıkanara köyünün kuzeydoğusunda, köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Dikdörtgen yamuktur.	Kadastro yoluna cephelidir. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
	362	Aşağıkanara köyünün kuzeydoğusunda, 362 parselin doğusunda ve köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Dikdörtgen yamuk görünümlü, amorf şekildedir.	Kadastro yoluna yakındır. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Kadastro yolu yok.
	463	Aşağıkanara köyünün güneydoğusunda, köyün altında ve köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Üçgen görünümlü amorf şekildedir.	Kadastro yoluna yakındır. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
103	15	Aşağıkanara köyünün kuzeyinde, üstünde köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Tam bir dikdörtgen şekillidir.	Kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
	101	Aşağıkanara köyünün batısında, köy idari sınırlarına yakın konumdadır.	Dikdörtgene benzer amorf şekildedir.	Kadastro yoluna cephelidir. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
111	15	Aşağıkanara köyünün batısında, köy idari sınırlarına ve köye en yakın konumdadır.	Üçgen görünümlü amorf şekildedir.	Kadastro yoluna yakındır. Doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

**\*101 ADA 186 PARSEL** ; Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapısı derinliği tarıma çok elverişli değildir.






Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı izni	İşlem
1	Kuru Mutlak Tarım	III. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Kuru Mutlak Tarım arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir.5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



\***101 ADA 332 PARSEL** ; Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma çok elverişli değildir.

Taşınmaz No	46243062
İl	Kırklareli
İlçe	Koçgaz
Mahalle/Köy	Aşağıkanara
Ada	101
Parsel	332
Tapu Alanı	651,08
Nitelik	Tarla
Mevkii	Bahçeler deresi
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	D18-d-22-d-1



Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Orman-Tarım-Dikili	VI. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Orman-Tarım-Dikili arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir. 5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



**\*101 ADA 362 PARSEL** , Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma çok elverişli değildir.

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	46243108
İl	Kırklareli
İlçe	Koççaz
Mahalle/Köy	Aşağıkanara
Ada	101
Parsel	362
Tapu Alanı	3.239,83
Nitelik	Tarla
Mevkii	Gübreli tarla
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	D18-d-22-d-1

Favorilere ekle


Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Orman-Tarım-Dikili	VI. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Orman-Tarım-Dikili arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir. 5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>
2	Kuru Mutlak Tarım	IV. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Kuru Mutlak Tarım arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir. 5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



**\*101 ADA 463 PARSEL** , Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma çok elverişli değildir.

Taşınmaz No	46243314
İl	Kırklareli
İlçe	Koçaz
Mahalle/Koy	Aşağıkanara
Ada	101
Parsel	463
Tapu Alanı	2 475,85
Nitelik	Tarla
Mevkii	Sivatlar
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	E18-a-02-a-1

[Favorilere ekle](#)




Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Cayır	VI. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Cayır arazi sınıfına aittir.5403 ve 3083 sayılı kanunlar kapsamı dışındadır.4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında değerlendirilmektedir	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



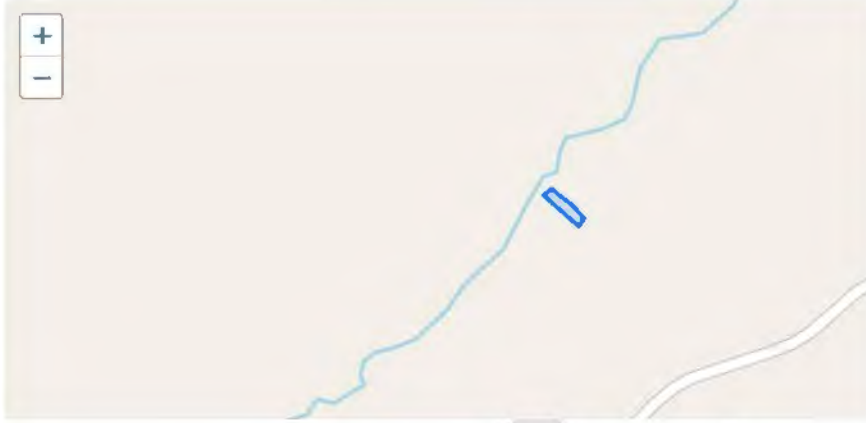
**\*103 ADA 15 PARSEL** , Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma elverişlidir. .

Taşınmaz No	46243447
İli	Kırklareli
İlçe	Kofçaz
Mahalle/Köy	Aşağıkanara
Ada	103
Parsel	15
Tapu Alanı	3.386,26
Nitelik	Tarık
Mevkii	Tekke dere
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	D18-d-21-b-3

Favorilere ekle




Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Kuru Mutlak Tarım	II. Sınıf Arazi	-	0	50-90	0	Parsel Kuru Mutlak Tarım arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir.5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



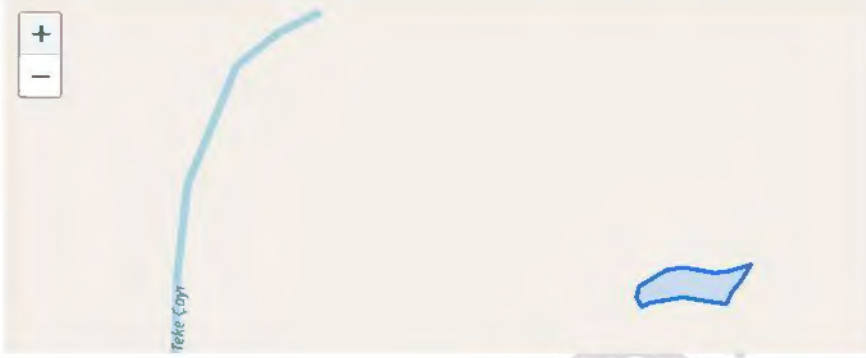
**\*103 ADA 101 PARSEL** , Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma elverişlidir. .

Taşınmaz No	46243908
İl	Kırklareli
İlçe	Kofçaz
Mahalle/Köy	Aşağıkanara
Ada	103
Parsel	101
Tapu Alanı	4.920,10
Nitelik	Tarla
Mevkii	Kışla atçığı
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	D18-d-21-c-4

[Favorilere ekle](#)



Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Kuru Mutlak Tarım	III. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Kuru Mutlak Tarım arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir.5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



**\*111 ADA 15 PARSEL** , Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Eğimli ve engebeli olan arazide ve toprak yapı derinliği tarıma elverişlidir. .

Taşınmaz No	46243905
İl	Kırklareli
İlçe	Koççaz
Mahalle/Köy	Aşağıkanara
Ada	111
Parsel	15
Tapu Alanı	8 784,10
Nitelik	Tarfa
Mevkii	Köy deresi
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	D18-d-21-c-4

[Favorilere ekle](#)

Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kabiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Kuru Mutlak Tarım	III. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Kuru Mutlak Tarım arazi sınıfına aittir. Tarım dışı kullanım için uygun değildir.5403 sayılı kanun kapsamında T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı izni gerekir.	<a href="#">Parselleri Haritada Göster</a>



Değerlemeye konu taşınmazların aynı harita üzerinde konumlarını gösterir harita,



#### 4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Tarla niteliklidir.

## 5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

### 5.1. Gayrimenkul Sektörü

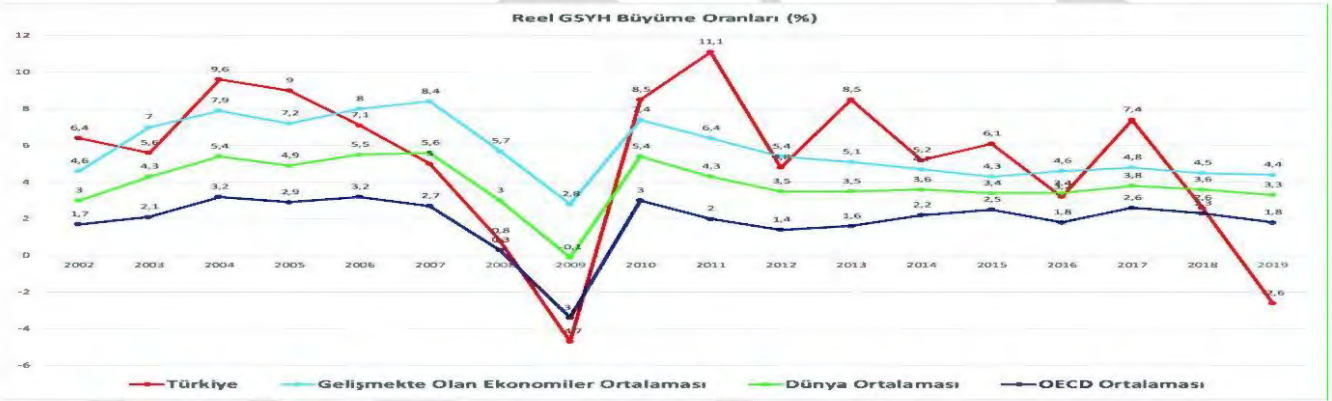
2013 yılında toplam konut satışları TÜİK verilerine göre 1.157.190 adet olarak gerçekleşmiştir.

- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında %2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

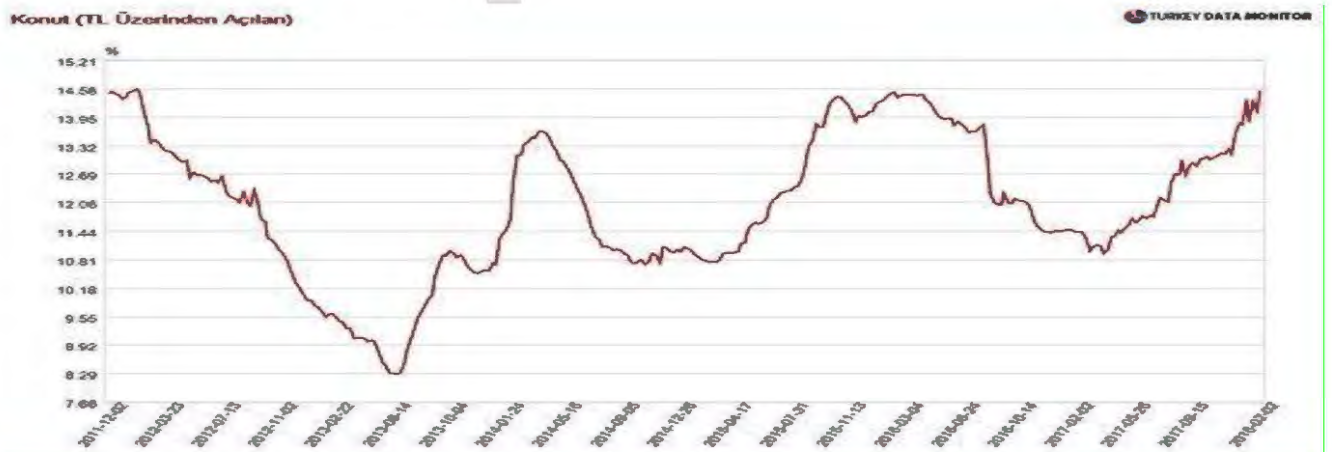
2015 yılından sonra 2016 ve 2017 yıllarında döviz kurundaki dalgalanma, Orta Doğu'da olan olumsuz gelişmeler, seçim süreçleri ve konut ve diğer yapı çeşitlerindeki talebin doygunluğuna bağlı olarak kısmen bir durgunluk ve 2018 yılında da gerileme yaşanmıştır.

Türkiye'de politik gündemdeki karmaşa, Suriye ve Ortadoğu'da olan dış kaynaklı gelişmeler, döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketlilik TL üzerindeki olumsuz etki yaratmıştır. Gayrimenkul sektörü diğer sektörlerde olduğu gibi yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, pozitif seyredeceği beklenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.



Dünyada ve Türkiye'de yaşanan ekonomik ve siyasi olaylar sonucu konut kredisi faizlerindeki yükseliş gittikçe artmıştır. Konut kredisi faizleri 2018 Şubat ayı ilk haftası itibari ile 2011 Kasım ayından bu yana görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Konut kredisi faizlerindeki bu artış ivmesi konut ve gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemiştir. 2019 yılında bu oran Kamu Bankalarının öncülüğünde temkinli düşüş eğilimine girmiştir.





Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında 1.3 milyon konut el değiştirdi. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu.

**Konut satış sayısı, Aralık 2019**

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2018	2019	Değişim (%)	2018	2019	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>136 845</b>	<b>202 074</b>	<b>47,7</b>	<b>1 375 398</b>	<b>1 348 729</b>	<b>-1,9</b>
İpotekli satış	7 148	50 278	603,4	276 820	332 508	20,1
İlk el satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
İkinci el satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
<b>Diğer satış</b>	<b>129 697</b>	<b>151 796</b>	<b>17,0</b>	<b>1 098 578</b>	<b>1 016 221</b>	<b>-7,5</b>
İlk el satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>136 845</b>	<b>202 074</b>	<b>47,7</b>	<b>1 375 398</b>	<b>1 348 729</b>	<b>-1,9</b>
İlk el satış	69 861	75 480	8,0	651 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	66 984	126 594	89,0	723 826	837 047	15,6
İpotekli satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8

**Satış şekline göre konut satışı, 2019**
**Satış durumuna göre konut satışı, 2019**

Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

Yabancılara yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7 bin 596 konut satın aldı. Irak'ı 5 bin 423 konut ile İran, 2 bin 893 konut ile Rusya Federasyonu, 2 bin 208 konut ile Suudi Arabistan ve 2 bin 191 konut ile Afganistan izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.

**Konut Satışlarının**
**En Fazla Olduğu İlk**
**10 il**  
**2019**


İstanbul	237.675
Ankara	132.486
İzmir	79.221
Antalya	66.288
Bursa	49.936
Mersin	35.424
Konya	34.614
Gaziantep	32.256
Kocaeli	31.202
Adana	30.053

Türkiye geneli 2019 yılı konut satış adedi: 1.348.729

Kaynak: TÜİK

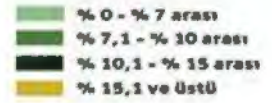
\*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibariyle, il bazında konut fiyat endeksi değişimi, aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, aynı dönemde Türkiye genelinde ortalama konut fiyat endeksi artış oranı %7,2 dir. (Kaynak: TCMB)

## İl Bazında Konut Fiyat Endeksi Değişimi

2019, Kasım



\*Bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranı.  
Türkiye konut fiyat endeksi artış oranı: % 7,2



Kaynak: TCMB

## 5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.2.1 KIRKLARELİ İli<sup>1</sup>

Kırklareli Türkiye'nin nüfus olarak ortalama illerinden bir tanesidir. Nüfusu 2019 yılına göre 976 (%027) kişi artarak 2019 yılı ADNKS sonuçlarına göre 361.836 kişiye ulaşmıştır. İlin yüzölçümü 1.525 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 237 kişi düşmektedir.



### Tarihçe

Eski ismi Kırk Kilise olan Kırklareli Bulgaristan sınırında yer alan ilimizdir. Tarih boyunca konumu itibarıyla birçok antik yerleşim merkezine sahip bir ildir. Buzul çağı sonlarında uzunca bir süre sular altında kaldığı anlaşılan Kırklareli ve civarında insana dair ilk maddî belgeler neolitik dönem özelliklerini vermektedir. Daha sonra bilinen ilk yerleşik kabilelerden ismini alan Trakya, Kırklareli de dahil olmak üzere Roma dönemi ortalarına kadar kısmen veya tamamen bağımsızlıklarını küçük birer krallık veya prenslik olarak devam ettirebilmişlerdir.

Bir geçiş bölgesi olması nedeniyle Roma ve Bizans dönemlerinde pek çok istilalara uğrayan Kırklareli ilk defa I. Murat zamanında 1363 yılında Osmanlıların eline geçmiştir. Bu tarihten itibaren uzunca bir barış süreci yaşayan Kırklareli Balkan Savaşı ve 1. Dünya savaşında Bulgar ve Yunan

<sup>1</sup> Kırklareli iline yönelik bilgiler çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

işgaline maruz kalarak büyük eziyet ve sıkıntılar yaşadktan sonra 10 Kasım 1922'de nihai özgürlüğüne kavuşmuştur. Kırklareli'nin halkı ise genellikle Bulgaristan ve Yunanistan, ayrıca Boşnak, Arnavut gibi diğer Avrupa muhacirlerinden oluşmaktadır.

### Coğrafya

Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde yer almaktadır. Dünyadaki konumu itibarıyla, 41 derece, 13 dakika, 34 saniye ve 42 derece, 05 dakika, 03 saniye kuzey enlemleri ile 26 derece, 54 dakika, 14 saniye ve 28 derece, 06 dakika, 15 saniye doğu boylamları arasında bir yerdedir. Kuzeyinde Bulgaristan; doğusunda Karadeniz; güneydoğusu ve güneyinde Tekirdağ (Saray, Çorlu, Muratlı ve Hayrabolu); batısında ise Edirne, güneyi ve güney batısında (Uzunköprü, Havsa ve Lalapaşa ilçeleri) bulunmaktadır. Toprakları, kuzeyden Bulgaristan sınırını oluşturan Revze Deresi Vadisi, doğudan Karadeniz, güneyde Ergene Irmağı ana vadisi ve batıdan ise Ergene Irmağı'na karışan Teke Deresi'nin su bölüm çizgisi olan sırtlarla kuşatılmıştır. Yüz ölçümü 6650 km<sup>2</sup> olup, il merkezinin denizden yüksekliği 203 metredir. Başlıca akarsuları Ergene Nehri ve Rezve Deresi'dir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

### Sanayi

İlde sanayi daha çok D-100 karayolu etrafında ve özellikle Lüleburgaz'da yoğunlaşmıştır. Kırklareli'nde sanayi artan bir hızla gelişmektedir. 1987-2001 döneminde yüzde 6,7 ile sanayi, ilin en hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Kırklareli'nin İstanbul ve Avrupa'ya yakın olması bunun temel nedenlerindedir. Kırklareli'de toplam 224 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların yüzde 87'si Merkez, Babaeski ve Lüleburgaz ilçelerinde geri kalan yüzde 13'ü diğer ilçelerde yer almaktadır. Merkezde 64, Babaeski'de 38, Demirköy'de 2, Kofçaz'da 1, Lüleburgaz'da 94, Pehlivan köyü'de 2, Pınarhisar'da 9, Vize'de 14 sanayi tesisi mevcuttur.

Kırklareli ilinde, "gıda ürünleri ve içecek imalatı", "tekstil ürünleri imalatı", "kimyasal madde imalatı" ile "metalik olmayan diğer mineral ürünlerin imalatı" sektörleri öne çıkmaktadır.

Gıda ürünleri ve içecek imalatı sektöründe, unlu mamuller ve öğütülmüş tahıl ürünlerini içeren imalatlar dışında, "süthane işletmeciliği ve peynir imalatı", "çiftlik hayvanları için hazır yem imalatı", rafine sıvı ve katı yağların imalatı" ile "kakao, çikolata ve şekerleme imalatı"; tekstil ürünleri imalatı sektöründe, "giyim eşyası dışında hazır tekstil ürünleri imalatı" ile "dokumanın aprelenmesi"; kimyasal madde ve ürünleri imalatı sektöründe, "farmasötik preparat imalatı", "boya, vernik benzeri kaplayıcı maddeler ile matbaa mürekkebi ve macun imalatı" alt sektörleri önde gelmektedir. Metalik olmayan diğer mineral ürünlerin imalatında, cam imalatı önemli bir yer tutmaktadır.

Gıda, içki ve tütün imalatı yapan 92; tekstil, giyim ve deri imalatı yapan 58; orman ürünleri ve mobilya üretimi yapan 15; kâğıt, kâğıt ürünleri ve basım imalatı yapan 2; kimya, petrol, kömür, kauçuk ve plastik ürün imalatı yapan 13; taş ve toprağa dayalı 19; metal eşya, makine ve teçhizat imalatı yapan 17; diğer imalat yapan 8 tesis bulunmaktadır.

Bu tesislerde 19 bin dolayında kişi çalışmaktadır. 500'ün üzerinde çalışanı olan 8 tesisi bulunmaktadır. Bu 8 tesiste toplam çalışanların yüzde 37'si istihdam edilmektedir. 1000 ve daha fazla kişi çalışan 2, 500-999 kişi çalışan 6, 250-499 kişi çalışan 14, 100-249 kişi çalışan 27, 50-99 kişi çalışan 16, 10-49 kişi çalışan 74, 10'dan az kişi çalışan 54 tesis bulunmaktadır.

Türkiye'nin önemli sanayi tesislerinin bir bölümü Kırklareli'nde yer almaktadır. Cam, gıda, tekstil, ilaç alanında önemli tesisler bulunmaktadır. Bunların arasında Türkiye'nin ilk şeker fabrikası Alpulu Şeker Fabrikası, Danone, Saray Gıda, ACT Tekstil, Akın Tekstil, Edip İplik, Konteks Mensucat, Tüp Merserize, Zorlu Linen, Gossard Tekstil, Eczacıbaşı İlaç, Kırklareli Cam, Trakya Cam, Trakya Otocam, Trakya Çimento, Trakya Döküm, 2002 Tekstil, Burgaz Rakı, Pakmaya aş ve Anadolu Efes ilk akla gelenlerdir. Bu tesislerin hem ülke hem de il ekonomisine büyük katkıları olmaktadır. Üretilen mamüllerin önemli bir kısmı ihraç edilmektedir.

### Tarım

Ayçiçeği Kırklareli'de tarımı yaygın olarak yapılan bir bitkidir.

Arazi varlığının yüzde 41'i kültür arazisi, yüzde 37'si orman, yüzde 11'i çayır-mera geriye kalan yüzde 11'i ise kültür dışı arazidir. 268.311 hektar tarım arazisinin yüzde 17'sinde sulu tarım, geriye kalan yüzde 83'ünde de kuru tarım yapılmaktadır.

Türkiye genelinde olduğu gibi Kırklareli'ne de çiftçi aile sayısına göre arazi dağılımı dengeli değildir. Bu bakımdan tarımla uğraşan aile sayısı fazla olduğundan ilde daha çok küçük işletmeler bulunmaktadır. Tarımsal işletmelerin yapısına baktığımızda, işletmelerin toprak büyüklüğü bakımından 50-200 dekar arasında yoğunlaştığı, çoğunluğunun hem hayvancılık, hem de bitkisel üretimi birlikte yaptıkları görülmektedir.

Tarım yapılan arazinin 45.229 hektarlık yani yüzde 17'lik bölümünde de sulama yapılabilir. Bu

alanın 33.230 hektarı yani yüzde 73'ü devlet, 11.999 hektarı yani yüzde 27'si çiftçi imkânları ile sulanmaktadır.

### Bitkisel Üretim

İlin tarımsal yapısı içinde hububat, ayçiçeği, şeker pancarı, mısır, yemeklik tane baklagiller, bağ önemli rol oynamaktadır. Tarım ürünlerinde, ağırlıklı bitkisel ürünlerimiz buğday ve ayçiçeğidir. 2005 yılında 140.300 hektar buğday ekilmiş olup toplam 597.250 ton ürün elde edilmiştir. Böylece dekar başına ürün miktarı 425 kg olmaktadır.

Bitkisel üretim içinde ikinci ağırlıklı ürünümüz ayçiçeğidir. 2005 yılında 66.500 hektar alana ayçiçeği ekilmiş olup, toplam 146.190 ton ürün elde edilmiştir. Böylece dekar başına ürün miktarı 220 kg olmaktadır. Kırklareli'nin, Türkiye ayçiçeği ekimindeki ve üretimindeki payı yıllara göre pek fazla değişmemekte ve takriben yüzde 12 civarında olmaktadır.

Hububat ve ayçiçeğinden sonra ağırlıklı ürünlerimiz sırasıyla şeker pancarı, mısır ve patatestir.

Sulanabilir sahalar içerisinde ikinci ürün ekilişi yıllara göre bir artış göstermektedir. İkinci ürün olarak hububat hasadı sonrası silajlık mısır, kuru fasulye ve hasıla biçilen ayçiçeği ile güzlük ekilişlerde macar fiğ sonrası ayçiçeği ve mısır ekilişleri yapılmaktadır.

İlde bağ bahçe tarımı işlenebilir arazinin yüzde 2'sinde yapılmaktadır. Bu sahanın yüzde 84'ünde sebzeçilik, yüzde 12'sinde bağcılık ve yüzde 8'inde meyvecilik yapılmaktadır.

### Hayvancılık

İl düzeyinde 95.795 adet büyük baş, 228.013 adet küçük baş ve 359.312 adet kümes hayvanı mevcuttur. Hayvancılık nispeten fenni usullerle yapılmaktadır. Büyük baş hayvan mevcudunun yüzde 97'sini kültür ırkı ve melezleri, yüzde 3'ünü ise yerli ırk teşkil etmektedir. Hakim ırk Holstein'dir. İl bazında 19.342 adet hayvancılık işletmesi mevcut olup, işletmeler daha çok küçük aile işletmeciliği şeklindedir.

Hayvansal ürün olarak yılda 2.620 ton et, 202.418 ton süt ve 30 milyon adet yumurta üretilmektedir.

### Su Ürünleri

İlde İğneada, Kıyıköy, Beğendik ve Limanköy Karadeniz sahilinde yer alan yerleşim yerleridir. Buralarda 1.139 ruhsatlı balıkçı tarafından 232 adet kayıtlı tekne ile balıkçılık yapılmaktadır.

Bunun dışında baraj ve göletler ile alabalık tesislerinde de balıkçılık faaliyetleri sürdürülmektedir. İlde su ürünleri yönünden önem arzeden Hamam, Mert ve Pedina gölleri olmak üzere üç adet tabii göl, Kırklareli, Armağan ve Kayalı barajları olmak üzere üç adet baraj ile 34 adet gölet mevcut olup, buralar balıklandırılmıştır. Kültür balıkçılığı kapsamında faaliyette bulunan 5 tesis bulunmaktadır.

### Nüfus

1965 yılına kadar Kırklareli yoğunluğu ülke ortalamasının üzerinde olmuştur. Bunun nedeni ilin mübadele ve muhaceret yoluyla Balkan ülkelerinden aldığı göçtür. 1940-1945 yılları arasında II. Dünya Savaşı nedeniyle Kırklareli'nin nüfusu azalmış, 1950-1955 arasında ise yeniden yurt dışından gelen göçmen aileler ile nüfus artmaya başlamıştır. 1960'a kadar yüksek olan nüfus yoğunluğu bu yıldan itibaren il dışına göçün başlamasıyla beraber 1965'ten sonra azalmaya başlamıştır. Son yıllarda ise yeniden artış sürecine girmiştir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Merkez	103.042	Lüleburgaz	149.184
Babaeski	47.944	Pehlivanköy	3.505
Demirköy	8.856	Pınarhisar	18.456
Kofçaz	2.308	Vize	28.541
		<b>KIRKLARELİ</b>	<b>361.836</b>

### İdari Yapı

Kırklareli fethedildikten sonraki uzun yıllar, Vize sancağına "liva" bağlı bir kaza merkezi olarak idare edilmiş, sonra kendisi de sancak yapılmıştır. Sultan Mecit zamanında ilçe haline getirilmiş ve bu durum 1877-1878 Osmanlı-Rus Harbine kadar devam etmiştir. Rusların tahliyesinden sonra Kırklareli mutasarrıflık olmuştur. İdari bağımlılık olarak önceleri merkezi Manastır olan Rumeli Eyaletine bağlı iken sonra Silistre Eyaletine bağlanmış, daha sonra da Edirne Vilayetinin bir livası haline getirilmiştir.

Kırklareli 1924 yılında il olmuştur. Bugün, Kırklareli'nin Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivanköy, Pınarhisar ve Vize olmak üzere yedi ilçesi, 26 belediyesi ve 178 köyü bulunmaktadır.

### Eğitim

Kırklareli'nde okuma yazma oranı 2000 Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre yüzde 93'tür. 1970'te 71, 1975'te 75, 1980'de 80, 1985'te 86, 1990'da 88 olan okuma yazma oranı 2000 yılında yüzde 93'e çıkmıştır. 2000 sonuçlarını ilçelere göre değerlendirdiğimizde okuma yazma oranının ilçe merkezleri için Merkez'de 94, Babaeski'de 94, Demirköy'de 92, Kofçaz'da 96, Lüleburgaz'da 95, Pehlivanköy'de 94, Pınarhisar'da 94, Vize'de 92, bucak ve köylerde yüzde 91 olduğu görülmektedir.

## Kültür

Merkez ve beş ilçemizde 12 halk kütüphanesi bulunmaktadır. Kırklareli, tarihi yapılar bakımından zengin bir kültür mirasına sahip illerden biridir. Bu eserler arasında camii, hamam, çeşme, şehitlik, külliye, köprü ve türbeler yer almaktadır. Keza Türkiye'de en çok tümülüs grubu il sınırları içinde, özellikle Vize ilçesinde bulunmaktadır. Ayrıca, birçok dolmen de ilde yer almaktadır. Kale ve kule kalıntıları da ilin kültür zenginliğini arttırmaktadır.

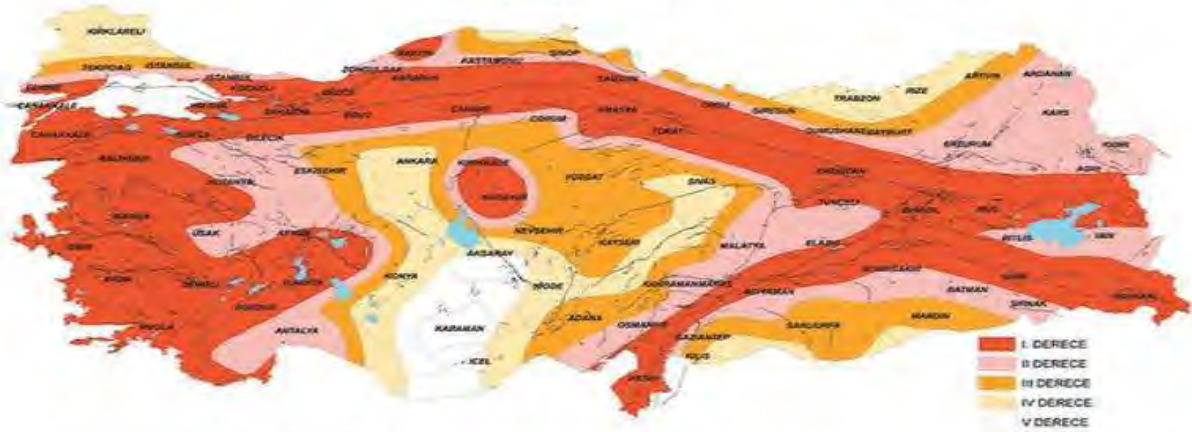
Höyük ve tümülüs kazılarına devam edilmektedir. Bu kazılar Kırklareli'nin yakın zamana kadar hiç bilinmeyen erken dönemlerine ait yeni bilgileri ortaya çıkarmaktadır. Vize Çömlektepe'de yapılan kazıda tüm Trakya'da şimdiye kadar bilinen tek antik tiyatro açığa çıkarılmıştır.

İstanbul'un Türkler tarafından fethi sırasında kullanılan top güllerinin bir bölümü Demirköy ilçesinde bulunan Dökümhane'de imal edilmiştir. Burada yapılan kazılar büyük bir uygarlığı ortaya çıkaracaktır.

İl merkezinde bir müze bulunmaktadır. 1999 yılında 12.915, 2000 yılında 11.730, 2001 yılında 10.249, 2002 yılında 11.677, 2003 yılında 15.524, 2004 yılında da 14.723 kişi müzeyi ziyaret etmiştir.

## Deprem :

Aşağıdaki haritada da görüldüğü üzere Kırklareli IV. Derece deprem bölgesinde yer almakta olup, deprem korkusundan uzak illerimizden biridir.



## 5.2.2. Kofçaz İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>

**Kofçaz**, Kırklareli iline idari olarak bağlı olan bir ilçedir. Kofçaz kelimesi, Pomakça'dır. Kofçaz, Merkez Belediyesi, ona bağlı 16 köy ve 2 mahalleden oluşmaktadır. Kofçaz aynı zamanda

Bulgaristan ile sınır komşusudur. Türkiye'nin en kuzey noktası olan ilçedir. Kırklareli'nin kuzeyinde, il merkezine 26 kilometre mesafededir. Kofçaz, Yıldız Dağları'nın eteklerinde, ormanlık alanların ortasında yer almaktadır. Tipik karasal iklim hakimdir. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve esintilidir.



<sup>2</sup> Kofçaz ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Genel olarak dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olan ilçenin yüzölçümü 471.500.000 metrekare olup, rakımı 640 metredir. İlçe arazisinden doğan dereler birleşerek Kayalı Barajı'nı beslemektedir.

İlçenin en yüksek noktası 759 metre yüksekliğinde yer alan Kiraz Tepesidir.

1369 yılında Osmanlı topraklarına katılan ilçenin, ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemektedir.

Genel olarak Bulgar ve Yunan işgaline uğramıştır. İlçe nüfusu kendilerini Gacal olarak adlandıran yerli Türk nüfusu ile Balkan bozgunu sonrası gelen Türk topluluklarından oluşmaktadır. Bunların dışında Kıpçak Türkleri ile Bulgar Türklerinin karışımı sonucu oluşmuş Pomaklar da ilçe nüfusunda önemli yer tutar.

Cumhuriyet'in ilk dönemlerinde "Keşirlik" adıyla nahiye merkezi olarak idari taksimatta yerini almıştır.

1959 yılında bir Pomak köyü olan Kofçaz'ın ilçe yapılmasının ardından, buraya yerleşen devlet memurlarının, ilçe halkıyla anlaşamamasından ötürü, ilçe teşkilatı "Keşirlik" köyüne taşınmıştır. Yanı sıra "Kofçaz" adı da "Keşirlik" köyüne taşınmıştır.

İlçede en önemli geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır. İlçenin bazı bölgelerinde orman işleri yapılmaktadır. İlçenin nüfusu 2109 ADNKS kayıtlarına göre 2.308 kişi olup, göç vermektedir. 2018 yılına göre nüfus azalış hızı % -0,257'dir.

## 6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise "değer" denir.

#### 6.1.1. Pazar Değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemi el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

#### 6.1.2. Zorunlu Likidite 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, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### 6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş ve test edilmiş değerlendirme yöntemleri içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi öne çıkmıştır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Proje Geliştirme Yaklaşımı"dır.

#### 6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir. Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

### 6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

### 6.1.6 Maliyet Yöntemi

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 bilmeseyse 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. Bu teknikte 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 tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

### 6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumu da, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

Kullanım Alanları:

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,

- Yarım kalmış projelerin değerlendirilmesinde,
- Arsa ve yapının ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda.

### 6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarındaki niteliği Tarla olup, mahallinde de bu şekildedir. Bu nedenle başka bir değerlendirme yöntemi doğal olarak kullanılamamış olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi detaylı emsal araştırması sonucunda kullanılan en güvenilir ve yaygın yöntem olması dikkate alınarak ve fazla sayıda emsalin de değerlendirilmesi yapılarak sadece Piyasa Değeri = Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Sonuçta Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenen birim m<sup>2</sup> satış değeri değerlendirme konusu taşınmazlara uygulanmıştır.

## 7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

### 7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti

Bölgede benzer özelliklerde oldukça fazla sayıda satılık tarla/çayır emsali mevcuttur. Saptanan/belirlenen emsaller arasında karşılaştırma yapılarak, özellikle konumlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı kategoriye indirgenmiştir.

### Satılık Arsa/Arsa Hissesi Emsalleri

#### **Emsal 1 : Sahibi Ferdi Mumcu - 0551 150 72 99 – 0288 214 14 22**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 101 ada,186 parselde yakın ancak, imar yoluna oldukça uzak olan, Aşağıkanara köyü 101 ada, 112 parselde yerleşik, 6.619,44 m<sup>2</sup> alanlı tarla 22.500,- TL. bedelle satılıktır. Anılan satıcı 1,5 TL/m<sup>2</sup> bedelle aldığı tarlayı sıkışmış olduğu için anılan bedelle satmak istediğini beyan etmiştir. Parsel, değerlendirme konusu parsellerle benzer özelliktedir.

#### **Emsal 2 : Çağrı Emlak – Sedat Mumcu – 0544 253 73 25 – 0288 212 83 33**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yukarıkanara köyü, 101 ada, 407 parselde yer alan tarla nitelikli ve 4.701,73 m<sup>2</sup> alanlı parsel 31.000,- TL. bedelle satılıktır. Mavi akım doğalgaz boru hattı geçtiği için satışa çıkartıldığı belirtilmiştir. Taşınmaz imar yoluna yakın olup, değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. Diğer yandan emlak ofisi çalışanları ile yapılan görüşmelerde; kadastral yolu olmayan parsellerin 3 TL/m<sup>2</sup>, yolu açık olanların ise büyüklüğüne ve tek parsel olup olmamasınabağlı olarak 7 – 11,- TL/m<sup>2</sup> bedelle satıldığı ifade edilmiştir.

#### **Emsal 3 : Cansu Emlak – Ali Eğdim – 0546 267 94 09**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yola cepheli olan, Aşağıkanara köyü, 101 adada, 451 parselde yerleşik, tarla nitelikli, 5.352,04 m<sup>2</sup> alanlı parsel 60.000,- TL. bedelle satılıktır. 463 parselde yakın konumdaki parsel cepheli olması nedeni ile daha avantajlıdır.

#### **Emsal 4 : Çelik Emlak – Saadettin Çelik - 0535 229 96 53**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yukarıkanara köyü, 101 ada, 440 parselde yer alan, yola cepheli tarla nitelikli ve 35.806,70 m<sup>2</sup> alanlı parsel 575.000,- TL. bedelle satılık olmasına karşın 425.000,- TL. bedelle pazarlıksız satılabileceği belirtilmiştir. Parselin elektrik ve suyunun var olduğu, yolunun açıldığı ve köy asfaltına cepheli olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır.

#### **Emsal 5 : Relax Emlak – Muhammed Bey - 0542 780 39 39 – 0288 212 39 34**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdaki, Aşağıkanara köyüne hemen bitişik ve köy yerleşim sınırları içinde kalan, 108 ada, 5 parselde yerleşik, 1.336,64 m<sup>2</sup> alanlı ve tapu kayıtlarında üzerinde 2 katlı ev olduğu ifade edilen parsel 55.000,- TL. bedelle satılıktır. Anılan taşınmazın E. 0,60 ve 2 kat imarlı ve elektrik, su ve telefonunun mevcut olduğu, yolunun da açıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara göre çok daha iyi konumdadır.



**Emsal 6 : Sahibi Uğur Varol - 0551 174 01 01**

Aşağıda bilgileri gösterilen parseller toplu olarak satılıktır.

MEVKİİ	ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI (m <sup>2</sup> )	KONUMU
Aşağıkınara	101	210	7.251,64			İmar yoluna yakın
Aşağıkınara	101	238	1.639,63			İmar yoluna yakın
Aşağıkınara	101	424	4.494,43			Orta parsel
Aşağıkınara	101	454	4.134,65			İmar yoluna yakın
Aşağıkınara	103	114	25.597,28			Orta parsel
Aşağıkınara	103	55	9.009,64	350.000	3,34	Orta parsel
Aşağıkınara	103	69	8.940,97			Orta parsel
Aşağıkınara	104	16	16.268,77			İmar yoluna yakın
Aşağıkınara	106	10	9.771,90			Orta parsel
Aşağıkınara	111	19	14.997,03			İmar yoluna cepheli
Yukarıkınara	123	16	2.808,34			İmar yoluna yakın
			<b>104.914,28</b>			

**Genel Bilgi : Aşağı Kanara/Kofçaz Köy Muhtarı Ali Bey : 0537 810 480 32**

Bölgede tarlaların dönümü (1.000m<sup>2</sup>) 5 - 6 milyar TL idi. Ancak son zamanlarda bölgede genel bir hareketlilik oluşmaya başladı. Alınan bilgilere göre Ankara ve İstanbul'da yerleşik kişiler tarlalarını satın almaya başladı. Bu nedenle günümüzde dönümü 10 – 12 bin TL. arasında el değiştiriyor.

**Not :** Yaptığımız araştırmalarda bölgeye yeni bir sınır kapısı açılmasının düşünüldüğü istihbar edilmiştir.

**Emsal Açıklamaları**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Aşağıkınara köyü sınırları içinde oldukça fazla sayıda satılık emsal tarla bulunmuştur. Bölgede emlak ofisi bulunmamakta olup, genellikle Kırklareli merkezdeki emlak ofisleri tarafından pazarlama yapılmaktadır. Fiyatları etkileyen 3 ana unsur

- \* imar yollarına yakınlık,
- \*parsel alanının büyüklüğü ve

\*kış aylarında parsel ulaşma güçlüğüdür (çamur nedeniyle tarlaya girilememesi, vb). Bu bağlamda yol yakınlarındaki tarla fiyatları 12,- TL/m<sup>2</sup> birim bedelle el değiştirirken, parsel büyükse bu fiyat yükselmekte, yoldan uzaklaştıkça 3,- TL/m<sup>2</sup>ye kadar düşmektedir. Emsaller, doğal olarak değerlendirilerek en yüksek değer 2 özelliği birlikte karşılayan taşınmazlara verilmiş, bu unsurlar esas alınarak diğer taşınmazlarda birim satış fiyatı farklılaştırılmıştır. Nihayetinde tarla nitelikli taşınmazlar için Emsal karşılaştırma Yöntemine göre bulunan değerler satış değeri olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Emsal Haritası** (Tüm emsaller değerlendirme konusu parseller de dahil parsel no ile belirtilmiştir).

101 ADA EMSAL HARİTASI



103 ADA EMSAL HARİTASI



111 ADA EMSAL HARİTASI



#### DİĞER EMSALLER



#### Satılık Birim Değeri Tespiti İçin Emsallerin Yorumu

Bölgede oldukça fazla sayıda satılık tarla emsali bulmak mümkündür. Yaptığımız çalışmada bölgede son aylarda “ yeni sınır kapısının açılacağı beklentisi” ile fiyatlarda yukarı yönlü hareketlenme olduğu istihbar edilmiştir. Bölgede orta parseller 3 – 8,- TL/m<sup>2</sup> arasında işlem görürken, yola yakın ve aynı zamanda da büyük alanlı parsellerin min. 12,- TL/m<sup>2</sup> bedelle el değiştirdiği öğrenilmiştir. Bu çerçevede değerlemede en yüksek fiyat yola cepheli olan parsellere 12,- TL/m<sup>2</sup> olarak tahmin ve takdir edilmiş, yoldan uzakta kalan parsellere ise parsel büyüklüğü de dikkate alınarak fiyat farklılaştırması yoluna gidilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların farklı konum ve büyüklükte olması nedeni ile “ emsal uyumlaştırma tablosu”nda katsayı belirtme yoluna gidilmemiştir, sadece emsal hakkında bilgi verilmiştir.

#### SATILIK EMSALLER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU

EMSAL NO	ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI (m <sup>2</sup> )	AÇIKLAMA
1	101	112	6.619,44	22.500 ₺	3	Orta parsel
2	101	407	4.701,73	31.000 ₺	7	Yola çok yakın
3	101	451	5.352,04	60.000 ₺	11	463'e yakın
4	101	440	35.806,70	425.000 ₺	12	İmar yoluna cepheli, pazarlıksız, elektrik su var.
5	108	5	1.336,64	55.000 ₺	41	Köye en yakın parsel, ev yapılabiştir konumdadır.
6	101,103,104,106,111 ve 123	210,238,424,114,55,69,16,10,19,16	104.914,28	350.000 ₺	3	Açıklama emsal 6'da detaylı verilmiştir.
7	Genel Bilgi		1,00	10 ₺	11	Ortalama değer alınmıştır.

Buna göre Emsal karşılaştırma Yöntemine göre değerlendirme aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde sonuçlandırılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMALAR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA DEĞERİ (TL)
101	186	21.423,12	12 ₺	257.077 ₺	260.000 ₺
101	332	651,08	12 ₺	7.813 ₺	8.000 ₺
101	362	3.239,83	10 ₺	32.398 ₺	32.000 ₺
101	463	2.475,85	8 ₺	19.807 ₺	20.000 ₺
103	15	3.386,26	10 ₺	33.863 ₺	35.000 ₺
103	101	4.920,10	12 ₺	59.041 ₺	60.000 ₺
111	15	8.784,10	8 ₺	70.273 ₺	70.000 ₺
		44.880,34	11 ₺	480.272 ₺	485.000 ₺

## 7.2- Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olmakla birlikte, taşınmazlar toprak yapısı ve toprak derinliği tarımsal ürün geliştirmeye çok uygun olmadığı kanaatine ulaşıldığından tarımsal gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.3- Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.4- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olduğu için Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

## 7.5-Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tapu takyidatları bölümünde belirtildiği üzere parseller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

## 7.6-Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olduğu ve arsa niteliği kazanmadığından proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

## 7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş kullanım hakkı bulunmamaktadır.

## 7.8- Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olduğu için Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla nitelikli olduğu ve değerlendirme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan fazla sayıda emsal tespit edildiği için sadece Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Sonuçta "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"ne göre bulunan değerlerin taşınmazların değerini yansıttığı kanaatine varılarak; rapor konusu toplam 7 parsel için günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Buna göre; rapor konusu tüm taşınmazların "SATILABİLİR" satış kabiliyetine sahip olduğu kanaatine varılarak 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerleri parsel bazında aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

EMSALE KARŞILAŞTIRMALAR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU					
ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA DEĞERİ (TL)
101	186	21.423,12	12 ₺	257.077 ₺	260.000 ₺
101	332	651,08	12 ₺	7.813 ₺	8.000 ₺
101	362	3.239,83	10 ₺	32.398 ₺	32.000 ₺
101	463	2.475,85	8 ₺	19.807 ₺	20.000 ₺
103	15	3.386,26	10 ₺	33.863 ₺	35.000 ₺
103	101	4.920,10	12 ₺	59.041 ₺	60.000 ₺
111	15	8.784,10	8 ₺	70.273 ₺	70.000 ₺
		44.880,34	11 ₺	480.272 ₺	485.000 ₺

**Taşınmazların Sigortaya Esas Toplam Değeri;** Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" nitelikli olduğundan sigortaya tabi değildir.

## 9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar imar sahası dışında kaldığından, bu husus dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanımının "TARLA" olduğu düşünülmektedir.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

#### Olumlu Etkenler:

- 101 ada, 186 ve 103 ada, 101 parselin yol kenarında konumlu olması yanında 101 ada, 332 ve 362 parseller ile 103 ada, 15 parselin yola yakın konumlanmış olması,

#### Olumsuz etken:

- Parsellerin Aşağıkanara köyüne 750 m – 2,5 km mesafede konumlanmaları,
- Taşınmazların tapu kayıtlarında değerlerinin çok çok üstünde Müşterek İpotek olması nedeni ile anılan ipotekler fek/terkin edilmeden satış yapılmasının zorluğu,
- Kış aylarında imar yoluna uzak olan parsellere çamur, vb. nedenlerle girilememesi,
- Raporumuzun 3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere 5403 – 6537 Sayılı Kanunlar kapsamında kalmaları,

### 10.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar Tarla niteliklidir.

### 10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların hukuki durumu; Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Ruhsat, Proje Bilgileri, Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu ve Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, başlıkları altında anlatılmış olup, değerlendirme çalışmamız taşınmazın GYO portföyüne alınması konusu kapsamı dışındadır.

### 10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

### 10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgi ve belgeler; Kofçaz Belediyesi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü uzaktan erişim sistemi, Devlet İstatistik Kurumu, yerinde yapılan incelemeler, internet medya yayın organlarından alınan bilgiler ve araştırmalar kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerden oluşmaktadır.

### 10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığı,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Değerlemeye konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,

- Değerleme uzmanı temin edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yaptığı,
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmış olup başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamayacağını, emsal açıklamalarında verilen ada parsel numaraları tarif üzerine tespit edilmiş olup gerçek ada parsel ile farklılık gösterebileceği,
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliğin dikkate alınmadığını,
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması, dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapıldığı, projeksiyonların değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği, değişen piyasa koşullarına bağlı olarak değişebileceği,
- Ekspert mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip olmadığı, değeri etkileyebilecek böyle maddelerin var olmadığı, bu konuda sorumluluk alınmayacağı,
- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan, zemin sağlamlığı konusu irdelenemediğinden, bu konuda herhangi bir olumsuzluğun olmadığı,
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgili, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket edeceklerin,
- Alıcı ve satıcı baskı altında olmadıkları ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkilerinin olmadığı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı,
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için verildiği, bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde geçersiz olacaktır,
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı, hazırlayanları reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı,
- Değerleme raporumuzda belirtilen değer; rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut imar ve fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup iş bu koşulların değişmeyeceği,
- İş bu Rapor, Kurumumuz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile resmi kurum ve/veya kuruluşlardan temin edilen bilgi, belge, arşiv kayıtlarındaki dokümanlar doğrultusunda piyasa koşullarına göre dikkatle hazırlanmıştır. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor sonucu etkilenebileceği,

## 11. SONUÇ

### 11.1 Ekspertizin Kanaati ve Değer Takdiri / *Opinion of the expert*

Mükliyeti Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne ait olan Kırklareli ili, Kofçaz ilçesi, Aşağıkanara Köyü, 101 ada, 186, 332, 362 ve 462; 103 ada 15 ve 101 ile 111 ada, 15 parseldeki Tarla vasıflı taşınmazların Tapu Bilgileri ve Değerleme Bölümlerinde belirtilen niteliği, kullanım amacı, konumu, fiziki özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; kısıtlı satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülen taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki toplam Pazar değerlerinin;

**EKSPERTİZ DEĞERİ TABLOSU**

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	PARSEL NO	YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	YASAL DEĞER KDV DAHİL (TL)
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 101 ADA , 186, 332, 362 VE 463 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ.	186	260.000,-	306.800,-
	332	8.000,-	9.440,-
	362	32.000,-	37.760,-
	463	20.000,-	23.600,-
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 103 ADA , 15 VE 101 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ..	15	35.000,-	41.300,-
	101	60.000,-	70.800,-
DEĞERLEMeye KOnu AŞAĞIKANARA MAHALLESİ, 111 ADA 15 PARSEL TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN 31.12.2019 TARİHİNDEKİ YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ..	15	70.000,-	82.600,-
<b>TOPLAM 7 ADET TARLA DEĞERİ</b>		<b>485.000,-</b>	<b>572.300,-</b>



**SATILABİLİRLİK TABLOSU**

Satılabilir (Sellable)	Alıcısı az (Prospective purchasers)	Satışı güç (Difficult to sell)	Satılmaz (Not Sellable)
		X	

- Taşınmazı üzerinde; Rehinler bölümünde yer alan ipoteklerin değeri, taşınmazın değerlerinin üzerinde olduğundan fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı, hususu dikkate alındığında, taşınmazın alıcısının kısıtlı olabileceği görüşündeyiz. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulurken iş bu ipoteklerin dikkate alınması önerilmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazların Tarla vasfında olması ve de alanların: 'TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN' çerçevesinde (1) SAYILI LİSTE TÜRKİYE İLİLÇE BAZINDA YETER GELİRLİ TARIMSAL ARAZİ BÜYÜKLÜKLERİ listesinde KIRKLARELİ ili KOFÇAZ ilçe için belirlenen Kuru araziler için, yeter gelirlili kuru tarım alanının olan 125 dekarın altında olması da dikkate alınarak tarla vasfındaki taşınmazların el değıştirme konusunda kısıtlılıklar ortaya çıkabileceği ve bu durumun tarla satışlarını etkileyebileceği düşünöldüğünden için SATIŞI GÜÇ olarak nitelendirilmiştir.**
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmakta olup, değer 31.12.2019 tarihli olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre;
  - TÜFE (Tüketici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 440,50 iken, 29.02.2020 tarihinde 448,02'ye yükselmiş (artış %1,71)
  - ÜFE (Üretici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 454,08 iken, 29.02.2020 tarihinde 464,64'e yükselmiştir (artış %2,33). Bu iki kalemdeki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama emsal birim değerlere ulaşılmıştır.



- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor. **KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NİN** isteği üzerine düzenlenmiştir. İşbu değerlendirme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmez, diğer özel ve tüzel şahıs ya da kurumlar tarafından kullanılamaz,
- İş bu rapor hazırlanmasında taşınmaz üzerindeki takyidatlardan bağımsız olarak hareket edilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufla bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşündeyiz.
- Takdir edilen Değer, sadece değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut durum değeri ile üzerine yapılması planlanan projeye göre varsayılan kabullere göre yaklaşık Kurum pay değerlerini kapsamaktadır.
- İnceleme tarihindeki (28.02.2020 saat 15: 30)  
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **6,2465 TL**  
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,8819 TL** alınmıştır.
- 31.12.2019 Değerleme tarihindeki (Saat 15: 30)  
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **5,9596 TL**  
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru : **6,6841 TL** alınmıştır.

<b>Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU</b> Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	<b>Necdet DEMİRCİ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

**EKLER**

Fotoğraflar

**Taşınmazların Tapu Kayıt Örneği**

Belediye ve Tapu Ecrak Resimleri (Mimari Proje, İmar Durumu, Ruhsatlar)

Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları

Firmanın SPK Yetki Belgesi

Firmanın BDDK Yetki Belgesi


FOTOĞRAFLAR  
AŞAĞIKANARA KÖYÜNDEN ÇEKİLEN FOTOĞRAFLARI

**Not :** Hava şartları ve yol durumunun izin vermemesi nedeni ile tarlaların bulunduğu bölgelere ulaşamamıştır.





## İMAR DURUM YAZISI



**T.C.  
KOFÇAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Servisi**

Sayı : 35950477-115.02.01-E.226  
Konu: İmar Durumu

27.02.2020


**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mustafa Kemal Mah. 2133 Sk. No:2/5 Çankaya/ANKARA

Kırklareli İli, Kofçaz İlçesi, Aşağıkanara Köyünde 101 Ada 186, 332, 362 nolu Parseller,  
103 Ada 15 ve 101 nolu Parseller ve 111 Ada 15 Parsel Belediyemiz İmar Sahası dışında  
kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

**Ziya KARATAŞ**  
Belediye Başkanı

27.02.2020  
KOFÇAZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
FEN İŞLERİ SERVİSİ

  
**Aykut UYSAL**  
İnşaat Teknikeri

\* Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge doğruluğu adresi: [info@belgedogrulama.etkin.kofcaz.bel.tr](mailto:info@belgedogrulama.etkin.kofcaz.bel.tr) (E-Posta: 3180E748-897E-4BAC-814C-5E174FF5F69B)

Kofçaz Belediye Başkanlığı Kofçaz KIRKLARELİ  
Telefon: 2837622100 Fax: 2837622099  
[www.kofcaz.bel.tr/](http://www.kofcaz.bel.tr/)

Ayrıntılı Bilgi İçin İletişim:  
Ahmet AYKAN (Yazın İşl.Müd.V.)  
Telefon:7622099

00000008411 6

**TAPULAR**  
101 Ada Tapuları 186 PARSEL

Türkiye Cumhuriyeti				Talepçisi	
<b>TAPU SENEDİ</b>					
No:	Konusu:	Adres:	Bölge:	İlçe:	İl:
332	KUPULAZ	ASAGIKAYIYARA	SARAYCIK	SARAYCIK	SARAYCIK
<p><b>186 PARSEL</b></p>					
<p><b>332 PARSEL</b></p>					
<p><b>332 PARSEL</b></p>					

**332 PARSEL**

Türkiye Cumhuriyeti				Talepçisi	
<b>TAPU SENEDİ</b>					
No:	Konusu:	Adres:	Bölge:	İlçe:	İl:
332	KUPULAZ	ASAGIKAYIYARA	SARAYCIK	SARAYCIK	SARAYCIK
<p><b>332 PARSEL</b></p>					
<p><b>332 PARSEL</b></p>					
<p><b>332 PARSEL</b></p>					



**103 ADA TAPULARI  
15 PARSEL**

<b>İL</b> KIRGILINER		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			
<b>İlçe</b> KORFEZ			<b>İstanbul</b>		
<b>Mahalle</b>					
<b>Köy</b> AYRILIKÇI					
<b>SOB</b> TARİHİ YERİ					
<b>Satış Esasları</b>		<b>Pafta No:</b> 1/25000	<b>Kota No:</b> 003	<b>Paftel No:</b> 001	<b>Pafta Gama:</b> 1/25000
<b>103 ADA</b>		<b>Paftel No:</b> 1/25000	<b>Kota No:</b> 003	<b>Paftel No:</b> 001	<b>Pafta Gama:</b> 1/25000
<b>SAYIMENKUL</b>	<b>Hisseler</b>	TÜRESİ			
	<b>Emlak</b>	TÜRESİ			
	<b>Satış</b>	SÖZLÜ VE YAZILI İZAHATLARI			
	<b>Diğer</b>				
BİRİM VE ALAKALI İZAHAT VE İZAHATLARI: TAPU SENEDİ... (Small text block)					
<b>Diğer</b> EKLENEN ALAKALI İZAHAT VE İZAHATLARI: TAPU SENEDİ...					
<b>Çizim</b>	<b>Yatırım</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>
Çizim No:	Yatırım No:	Çizim No:	Çizim No:	Çizim No:	Çizim No:
Satış No:		Satış No:	Satış No:	Satış No:	Satış No:
Tarih:		Tarih:	Tarih:	Tarih:	Tarih:

**101 PARSEL**

<b>İL</b> KIRGILINER		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>			
<b>İlçe</b> KORFEZ			<b>İstanbul</b>		
<b>Mahalle</b>					
<b>Köy</b> AYRILIKÇI					
<b>SOB</b> TARİHİ YERİ					
<b>Satış Esasları</b>		<b>Pafta No:</b> 1/25000	<b>Kota No:</b> 003	<b>Paftel No:</b> 001	<b>Pafta Gama:</b> 1/25000
<b>101 PARSEL</b>		<b>Paftel No:</b> 1/25000	<b>Kota No:</b> 003	<b>Paftel No:</b> 001	<b>Pafta Gama:</b> 1/25000
<b>SAYIMENKUL</b>	<b>Hisseler</b>	TÜRESİ			
	<b>Emlak</b>	TÜRESİ			
	<b>Satış</b>	SÖZLÜ VE YAZILI İZAHATLARI			
	<b>Diğer</b>				
BİRİM VE ALAKALI İZAHAT VE İZAHATLARI: TAPU SENEDİ... (Small text block)					
<b>Diğer</b> EKLENEN ALAKALI İZAHAT VE İZAHATLARI: TAPU SENEDİ...					
<b>Çizim</b>	<b>Yatırım</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>	<b>Çizim</b>
Çizim No:	Yatırım No:	Çizim No:	Çizim No:	Çizim No:	Çizim No:
Satış No:		Satış No:	Satış No:	Satış No:	Satış No:
Tarih:		Tarih:	Tarih:	Tarih:	Tarih:



## TAKBİSLER 101 ADA 186 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-16:02



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/186
Taşınmaz Kimlik No:	46242811	AT Yüzölçümü(m2):	21423.12
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/KOÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Koçaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/186	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717822	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21423.12	21423.12	Satış 28-12-2016 894	-

1 / 4

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717822			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717822		Koçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:44 - 1137
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 186 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:44 - 1137	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K.	Kofçaz - 10-01-2019 14:14 - 34
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 186 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kofçaz - 10-01-2019 14:14 - 34	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SkZJz2cX8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

**Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 101/186				
Zemin No	: 46242811	Yüzölçüm	: 21.423.12 m <sup>2</sup>				
B / İlçe	: KIRKLARELİ/KOÇÇAĞAZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA				
Kurum Adı	: Koçtaş TM						
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞIKANARA Köyü						
Mevkii	: BALTAÇIK						
Cilt / Sayfa No	: 2 / 186						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
367717822	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM		21.423.12	Satış - 28/12/2016 - 894-		
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehuzar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü no: 10/02/2020 tarih: 2020/283 sayılı yetki verilmiştir. (Başlama Tarih: 10.02.2020 Sıra: 30 Gus.)						
İpotek							
Alacaklı	Müstericisi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No:776444	Hayır	6360000.00 EUR	Yüksek %15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	14/11/2018 - 1137	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Koçtaş TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 186 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	6360000.00 EUR	14/11/2018 - 1137			
İpotek S/Bİ Bilgisi							
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Düğünceler							
Alacaklı	Müstericisi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No:776444	Hayır	4000000.00 TL	%80 Değişken 2 / 0	F.B.K.		10/01/2019 - 34	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

Rapor Tarihi / Saati : 24.02.2020 13:58

2

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Koçtaş TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 186 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	10/01/2019 - 34			
İpotek S/Bİ Bilgisi							
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Düğünceler							

**101 ADA 332 PARSEL**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:55


**Kayıt Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	101/332
Taşınmaz Kimlik No:	46243062	AT Yüzölçümü(m2):	651.08
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/KOÇÇAĞAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Koçtaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/332	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717827	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	651.08	651.08	Satış 28-12-2016 894	-

1 / 4

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717827			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717827		Kofçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:36 - 1133
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 332 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:36 - 1133	-	

3 / 4

**Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var.)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 101/332					
Zemin No	: 36243062	Yüzölçüm	: 651,68 m2					
İl/İlçe	: KIRKLARELİ/KOĞÇAZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA					
Kurum Adı	: Kofçaz TM							
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞIKANARA Köyü							
Mevkii	: BAĞÇELER DERESİ							
Çift / Sayfa No	: 4 / 332							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
367717829	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM	651,68	651,68	Satış - 28/12/2016 - B94	-		
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Beyan	Esaslar Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayılı tebliği ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih 10/02/2020 Sure: 30 Gün)							
İpotek								
Alacaklı	Müsterenim?	Borç	Faiz	Derese/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No:776444	Hayır	650000,00 EUR	Yıllık %15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	14/11/2018 - 1133	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Rapor Tarihi : 28.02.2020 13:58								

İpoteklin Konu olduğu Hissin Bilgisi								
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kofçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 332 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	650000,00 EUR	14/11/2018 - 1133	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								
Alacaklı								
Alacaklı	Müsterenim?	Borç	Faiz	Derese/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No:776444	Hayır	400000,00 TL	%50 Değişken 2 : 0	F.B.K.		10/01/2019 - 36	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpoteklin Konu olduğu Hissin Bilgisi								
Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kofçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 332 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	400000,00 TL	10/01/2019 - 36	-			
İpotek ŞBİ Bilgisi								
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler								

**101 ADA 362 PARSEL**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:56


**Kayıtlı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	101/362
Taşınmaz Kimlik No:	46243108	AT Yüzölçümü(m2):	3239,83
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/KOĞÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kofçaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	4/362	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717829	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3239,83	3239,83	Satış 28-12-2016 B94	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717829			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288,80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717829		Kofçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:40 - 1135
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 362 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:40 - 1135	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K	Kofçaz - 10-01-2019 14:17 - 35
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 362 Parsel	1/1	(SN 7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kofçaz - 10-01-2019 14:17 - 35		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sywvxhc7U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	0	Ada/Parsel	101/001
Zemin No	4001101	Yüzölçüm	3.339,83 m2
B / İlçe	KIRKLARHİSAR/KOFCAZ	Ara Tap. No/wh	TARLA
Kurum Adı	Koçtaş TM		
Mahalle / Köy Adı	AŞAĞIKANARA Köyü		
Merkezi	GÜBRÜLLİ TARLA		
Çift / Sayfa No	4 / 362		
Kayıt Durumu	Aktif		

Rapor Tarihi / Saat : 24.02.2020 13:28

MÜLAKAT BİLGİLERİ					
Sıra No	Malik	ERBİSTİ No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev. Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
307717829	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.239,83	584	28/12/2016 - 894
S/B/İ	Aciklama	Malik / Lokda	Tarih - Yev/wh	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Boyan	Esaslar Tapu Müdürlüğü ile 10/02/2020 tarihli 2020/283 sayılı yazılı verilmektedir. (Bağlama Tarihi: 10/02/2020 Sayı: 30 Çkn.)				

İpotek								
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970 SicilNo:77644	Hayır	6360000.00 EUR	Yatık %15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	14/11/2018 - 1135	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kofçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 362 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	6360000.00 EUR	14/11/2018 - 1135				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Aciklama	Malik	Tarih - Yev/wh	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
Dışlıncalar								
Alacaklı								
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970 SicilNo:77644	Hayır	40000000.00 TL	%30 Değişken 2 / 0	F.B.K.		10/01/2019 - 35	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Kofçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 362 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	40000000.00 TL	10/01/2019 - 35				
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Aciklama	Malik	Tarih - Yev/wh	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saat : 24.02.2020 13:28

5

## 101 ADA 463 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:56



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/463
Taşınmaz Kimlik No:	46243314	AT Yüzölçüm(m2):	2475.85
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/KOFÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kofçaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/463	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717831	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2475.85	2475.85	Satış 28-12-2016 894	-

1 / 4

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Mülk (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717831			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717831		Kofçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:37 - 1134
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 463 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:37 - 1134	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K.	Kofçaz - 10-01-2019 14:12 - 33
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 101 Ada - 463 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kofçaz - 10-01-2019 14:12 - 33	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HkftIn5XU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



**Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı + SBL var)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 103/15				
Zemin No	: 4624344	Yüzölçüm	: 3.475,85 m2				
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/KOĞÇAZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA				
Kurum Adı	: Kofçaz TM						
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞIKANARA Köyü						
Mevki:	: SIVATLAR						
Çift / Sayfa No	: 5 / 483						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
367717831	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.475,85	Satış - 28/12/2016 - 894		
SBL	Açıklama	Malik / Ebedar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
	Beyan Esasları Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayılı ile yetki verilmiştir. (Haplam Tarih: 10/02/2020 Sayı: 30 Çim)						
İpotek							
İstisna	Müsterikimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu
İSN:41231 TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. Vergi No:922094979 Sicil No: 776444	Hayır	6360000.00 TL	Yatık/15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	14/11/2018 - 1134	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
İpotek Konusunda Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Koçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 463 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	6360000.00 TL	14/11/2018 - 1134			
İpotek SBL Bilgisi							
SBL	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Diplomalar							

Rapor Tarihi : Saat : 24.02.2020 11:55

İstisna							
İSN:41231 TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. Vergi No:922094979 Sicil No: 776444	Hayır	4800000.00 TL	%30 Değişken 2 / 0	F.B.K.		16/01/2019 - 33	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
İpotek Konusunda Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Koçaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 101 Ada 463 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4800000.00 TL	16/01/2019 - 33			
İpotek SBL Bilgisi							
SBL	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Diplomalar							

**103 ADA 15 PARSEL**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:59



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	103/15
Taşınmaz Kimlik No:	46243447	AT Yüzölçümü(m2):	3386,25
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/KOĞÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Koçaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	6/521	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
367717833	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3386,26	3386,26	Satış 28-12-2016 894	-

1 / 4

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717833			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717833		Kofçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:30 - 1131
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 103 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:30 - 1131	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K.	Kofçaz - 10-01-2019 14:10 - 32
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 103 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kofçaz - 10-01-2019 14:10 - 32	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rypQ-h978 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 103/15					
Zemin No	: 46243447	Yüzölçümü	: 3.386,26 m <sup>2</sup>					
B / Bçe	: KIRKLARELİ/KOÇAZ	Ana Tap. Niteliği	: TARLA					
Köyün Adı	: Kofçaz TM							
Muhalle / Köy Adı	: AŞAĞIKANARA Köyü							
Sivrisi	: TEKE DERE							
Çizim / Sayfa No	: 6 / 521							
Kayıt Durum	: ASİT							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
387717833	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ		F.A.K.	3.386,26	Satış - 28/12/2016 - 894-	- -		
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmüve	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
	Beyan Esasları Tapu Mürerlağı no: 10/02/2020 tarih: 2020/283 sayılı yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 10/02/2020 Saat: 30 Gün)							
İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No: 776444	Hayır	8360000.00 EUR	Yüksek %15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	16/11/2018 - 1133	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Yok
Raporun Tarihi: Saat: 24.02.2020 13:56								

İpotekli Krediye Hissiz Bilgi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Koçtaş TM - AŞAĞIKANARA Köyü 103 Ada 13 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4369000.00 EUR	14/11/2019-32	-	
İpotek S/Bİ Bilgi						
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Diğer Bilgiler						
Alacaklı						
Müsterchane?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu
[SN:4123] TÜRKİYE YAKITLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034979 Sicil No:776444	Hayır	4900000.00 TL	936 Değişken 2 / 0	F.B.K.	10/01/2019-32	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
İpotekli Krediye Hissiz Bilgi						
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Koçtaş TM - AŞAĞIKANARA Köyü 103 Ada 13 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4900000.00 TL	10/01/2019-32	-	
İpotek S/Bİ Bilgi						
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Diğer Bilgiler						

### 103 ADA 101 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-16:00



Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	103/101
Taşınmaz Kimlik No:	46243608	AT Yüzölçümü(m2):	4920.10
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/KOÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Koçtaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/607	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717836	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4920.10	4920.10	Satış 28-12-2016 894	-

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayı ile yetki verilmiştir.	367717836			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717836		Koçcaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Koçcaz - 14-11-2018 13:34 - 1132
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Koçcaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 103 Ada - 101 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Koçcaz - 14-11-2018 13:34 - 1132	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN.9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K.	Koççaz - 10-01-2019 14:05 - 30
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkün Sebebi Tarih Yev	
Koççaz AŞAĞIKANARA Köyü (Aktif) 103 Ada 101 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Koççaz 10 01 2019 14:05 30	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sk9ObhcmL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

### Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKRİ Malikler için Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	: Alan Düzleşme	Ada Parsel	: 103/101
Zemin No	: 40-4900	Yatırım	: 1930.10m2
İl / İlçe	: KIRKAZ / ARFİ / KIRKAZ	Ada Tap. Niteliği	: TARLA
Karar Adı	: Koççaz TM		
Malik / Kay. No	: AŞAĞIKANARA Köyü		
Meslek	: KİRA ALIÇI		
Çift / Sıra No	: 7 / 007		
Kesil Durum	: Mük		

Papur Tarih / Saat : 24.02.2020 / 13:58

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Sıra No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.
327717836	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.200,10	Satış - 28/12/2016 - 194-	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yev	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Basınç Tapu No:001096 no 10/02/2020 tarih 2020/293 sayılı emri verilmiştir. (Başlangıç Tarih:10/02/2020 Söz:30 Gün)					

İpotek								
Alacaklı	Müşteriler?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vkn:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	6360000.00 EUR	Yıldık%15 Değişken	1 / 0	F.B.K.	14/11/2018 - 1132	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.			
Koççaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 103 Ada 101 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	6360000.00 EUR	14/11/2018 - 1132	-			
İpotek SBI Bilgisi								
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yev	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.				
Düşünceler:								
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.			
Koççaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 103 Ada 101 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	40000000.00 TL	10/01/2019 - 30	-			
İpotek SBI Bilgisi								
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yev	Terkün Sebebi - Tarih - Yev.				

Papur Tarih / Saat : 24.02.2020 / 13:58

## 111 ADA 15 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:57



## Kaydı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072420003731	2020-02-19-15.54.17.093839	373

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/15
Taşınmaz Kimlik No:	46243905	AT Yüzölçümü(m2):	8784.10
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/KOÇAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Koçaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞIKANARA Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/754	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367717841	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8784.10	8784.10	Satış 28-12-2016 894	-

1 / 4

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/283 sayılı yetki verilmiştir.	367717841			
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	367717841		Koçaz - 19-02-2020 09:49 - 330	

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	6360000.00 EUR	Yıllık%15 Değişken	1/0	F.B.K.	Kofçaz - 14-11-2018 13:42 - 1136
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 111 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	6360000.00 EUR	Kofçaz - 14-11-2018 13:42 - 1136	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	40000000.00 TL	%30 Değişken	2/0	F.B.K.	Kofçaz - 10-01-2019 14:08 - 31
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kofçaz - AŞAĞIKANARA Köyü - (Aktif) - 111 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Kofçaz - 10-01-2019 14:08 - 31	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SkAil3qml kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



**Müşteri Tarafından Temin Edilen 24.02.2020 Tarihli TAKBİS**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ama Taşınmaz	Ada/Parsel	: 111/15
Zemin No	: 4624905	Yükümlülük	: 4784,10 m2
Bilgi	: KIRKLAĞAZ/ANARA	Ama İş. Niteliği	: TARLA
Kurum Adı	: Kofaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞIKANARA Köyü		
Mevki	: KÖY DERESESİ		
CIR / Sayfa No	: 8 / 754		
Kayıt Durumu	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Eldirlik No	Hisse Pay/Payda	Metre Kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.
34771761	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAAJ	KYB/0	KYB/0	Satış - 28/02/2016 - 494-

İpotek							
Alacaklı	Müsteri mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yes.	SDF Hakkı
(SN:4124) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220814491 Sicil No: 776444	Hayır	5000000.00 TL	Tutar %15 Değişken	1 / 1	F.B.K.	14/11/2018 - 11/6	Var
İpotekin Konduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz:		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Kofaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 111 Ada 15 Parsel		1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	5000000.00 TL	14/11/2018 - 11/6		
İpotek ŞBİ Bilgisi							
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vermişçe	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.			
Düşünceler							

İpotek							
Alacaklı	Müsteri mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yes.	SDF Hakkı
(SN:4122) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220814491 Sicil No: 776444	Hayır	4000000.00 TL	%30 Değişken 2 / 0		F.B.K.	10/01/2019 - 31	Var
İpotekin Konduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz:		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Kofaz TM - AŞAĞIKANARA Köyü 111 Ada 15 Parsel		1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	4000000.00 TL	10/01/2019 - 31		
İpotek ŞBİ Bilgisi							
ŞBİ	Açıklama	Malik	Tarih/Vermişçe	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.			
Düşünceler							

UZMANLARIN SPK LİSANSLARI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.12.2009 No : 401222

**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

**Necdet DEMİRCİ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## SPK YETKİ BELGESİ

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası KuruluSayı : B.02.1.SPK.0.15- 451  
Konu :

20/5/2010

5015

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; 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 Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin 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 uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

## BDDK YETKİ BELGESİ

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.70- 15823

Konu: Değerleme Yetkisi.

18 Haziran 2013

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanıtımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Hasan GENÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)