

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 ADET TARLA

Kırıkköy / Lüleburgaz / Kırklareli



Müşteri Adı
GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET A.Ş.

Rapor Tarihi
31.05.2021

Rapor No
2021_TEM_D25

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	
Talep Tarihi	07.05.2021
Sözleşme Tarihi	10.05.2021
Değerleme Tarihi	28.05.2021
Müşteri Adı	Gür-Sel Turizm Taşımacılık ve Servis Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Soğanlık Orta Mahalle Bektaş Sok. No:1 Kartal –İstanbul
Şirket Bilgileri	<p>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni, Mahallesi, Karun Çk. No:2/1, 34427 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010) Şirketimiz;</p> <ul style="list-style-type: none">Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış,17.12.2009 tarihinde, 3469 no ile Bankacılık Düzenleme ve denetleme Kurulu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiş,17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmış,BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

Gayrimenkulün Tapu Bilgileri					
İli	KIRKLARELİ	Ada	173	Blok No / Kat No	-
İlçesi	LÜLEBURGAZ	Parsel	41 (E:3037)	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	-	Ana Gayrimenkulün Niteliği	TARLA	Niteliği	-
Köyü	KIRIKKÖY	Yüz Ölçümü (m ²)	5.073,67	Tapu Tarihi / Yevmiye No	24.04.2018 / 7640
Sokak	-	Arsa Payı	1/1	Cilt No / Sahife No	31 / 3034
Mevki	KORELER	Malikler ve Hisse Oranları	Gür-Sel Turizm Taşımacılık ve Servis Ticaret A.Ş. (1/1)		

Tapu Takyidat Bilgileri
28.05.2021 Tarih ve 11:27 saat itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden temin edilen TAKBİS kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı şifai olarak tespit edilmiştir.
Şerhler Hanesi <ul style="list-style-type: none">Serh Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/05/2019 tarih E.363205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33257781.25 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (03-05-2019 tarih ve 6998 yevmiye nolu)Serh Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ nin 11/09/2015 tarih 1715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7227.825 TL (Alacaklı : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ/ İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI) (28-09-2015 tarih ve 14475 yevmiye nolu)
<i>Taşınmazın pafta numarası TAKBİS belgesi üzerinde yazmamakta olup, tarafımıza ibraz edilen tapu senedi üzerinden kontrol edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat bilgileri, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan takbis belgesinden tespit edilmiş olup, tapu kütüğü görülememiştir.</i>

*** Taşınmazın ada parsel bilgisi 0 ada 3037 parsel iken, 3402 S.Y. nın 22/A maddesi gereğince kaadstro yenilemesi sonucunda 173 ada 41 parsel olmuştur.

İmar Durumu Bilgileri

Kırklareli İl Özel İdaresi'nde 28.05.2021 tarihinde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre;

Plan Adı Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı

Plan Onay Tarihi 14.02.2017

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların imar planı ve mücavir alan dışında kaldığı tespit edilmiştir. 14.02.2017 tarih onaylı Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı içerisinde tarım alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Tarafımıza çevre düzeni planı paftaları gösterilmemiş olup atlas.gov.tr adresinden kontrol edilmiştir.

Resmi Kurum İncelemeleri

Mimari Proje Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler Kırklareli İl Özel İdaresi İmar İşleri Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapının bulunmaması nedeniyle resmi evrak bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsatı Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler -

Yapı Ruhsatının Sınıfı -

Yapının Cinsi -

Yapı Kullanma İzin Belgesi Onay tarihi – No' su ve ilişkin bilgiler -

Yapı Tatil Tutanağı/ Encümen Kararı -

Taşınmazın Onaylı Mimari Proje ve Ruhsata Aykırı İmalatları -

Gayrimenkulün Konum Analizi

Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşımı Değerleme konusu taşınmaz Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kırıkköy Köyü, Koreler Mevkii'nde yer alan 173 ada 41 parselde yer alan tarla vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın yaklaşık 2,3km kuzeyinde Kırıkköy Barajı ve 3,4km kuzeyinde Ayvalı Barajı bulunmakta olup civarında daha çok tarla vasıflı taşınmazlar yer almaktadır. Taşınmaz Lüleburgaz İlçe merkezinin yaklaşık 8,7km kuzeybatısında, Kırıkköy köy merkezinin ise yaklaşık 4,1km güneyinde konumlanmıştır. Ulaşım özel araçla yahut traktör ile sağlanabilmektedir.

Koordinatlar 41.449934 K, 27,287105 D

Harita



Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	
Ana Gayrimenkulün Özellikleri	Değerleme konusu 173 ada 41 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz 5.073,67m2 yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz parselinin kadastral yola cephesi, sulama ve elektrik imkanı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselinin eni en yüksek yaklaşık 58m olup derinliği ise en yüksek yaklaşık 89m'dir. Geometrik olarak dikdörtgene yakın olan taşınmazın topoğrafik yapısı hafif eğimli br forma sahiptir. Halihazırda üzerinde kanola ekili olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki tarlaların buğday ekildiği takdirde dönümünden yaklaşık 400-500kg hasat yapılabildiği ve ayçiçek ekimi yapıldığı takdirde de dönümünden yaklaşık 200-250kg hasat yapılabildiği malikinden şifai olarak öğrenilmiştir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler	
Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
+ Tam hisseli mülkiyete sahip olması	- Üzerinde kamu haczi bulunması
+ Geometrik şeklinin düzgün olması	- Sulama imkanı bulunmaması
+	- Taşınmazın köy merkezine uzak konumda olması.
+	- Kadastral yolu olmaması
+	- Pandemi ilan edilen covid 19 hem global hem ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş ekonomik ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

Emsaller	
1	Şaban Demirtaş Kırıkköy Köyü Muhtarı 0544 366 71 30 Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazın konumlu olduğu bölgede, kadastral yola cepheli olmayan tarlaların 14-15 TL/m2 bedeller arasında satıldıklarını beyan etmiştir.
2	Gönen Emlak 0 (546) 245 75 24 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, benzer özelliklerde, kadastral yola cephesi bulunmayan, 8840m2 tarla vasıflı taşınmazın, 150.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın minimum %20 pazarlık payının bulunduğu ve pazarlık payı düşüldükten sonraki birim değer; ~ 13,57TL/m2
3	Kahraman Özalp Gayrimenkul 0 (533) 734 79 38 Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, Edirne – İstanbul D-100 karayoluna yakın konumda, kadastral yola cepheli, 12187m2 tarla vasıflı taşınmazın 280.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın minimum %20 pazarlık payının bulunduğu ve %20 konum şerefiyesi farkı bulunduğu düşünülmektedir. Pazarlık payı ve konum şerefiyesi farkı düşüldükten sonraki birim değer; ~ 14,70TL/m2
4	Bölgeden (Yüz yüze görüşüldü.) Babaeski Eriklyurdu tapulu, kısmen şerefiyesi daha dezavantajlı durumda 4900 m2 tarlanın yakın zamanda 16 TL/m2 bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. Emsalin yolu olması ve konumu itibari ile avantajlı bulunmaktadır.
5	Erbay Gayrimenkul 0 (545) 445 57 16 Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, benzer özelliklerde, kadastral yola cephesi bulunmayan, 4460m2 tarla vasıflı taşınmazın, 79.000TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın minimum %20 pazarlık payının bulunduğu ve pazarlık payı düşüldükten sonraki birim değer; ~ 14,4TL/m2
6	TMD GAYR: ÖZCAN BEY: 0 (551) 010 52 54 Taşınmazın komşu köyünde köy merkezine daha yakın 20.000 m2 alanlı tarlanın 210.000 TL bedelle 1 yıl önce satıldığı öğrenilmiştir. (10,5 TL/m2) Taşınmaza göre köye yakın olması bakımından avantajlı olup, konum şerefiyesi bakımından düşüktür. Satış tarihi üzerinden geçen süre dikkate alınmıştır.

Emsaller Hakkında Genel Değerlendirme:

Adres ve tapu kayıtları verilerek değerlemesi talep edilen ve tapudaki malikleri ve özellikleri raporda belirtilen gayrimenkûlün yerinde yapılan incelemesinde, değerine etki eden bütün özellikler göz önüne alınarak çevrede yapılan incelemeler sonucunda bugünkü rayıçlara göre değeri belirlenmiştir.

Analizler ve Sonuçların Değerlendirilmesi ile Hesaplamalar

TARLA DEĞERİ (YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ)					
Özellik	Ada/Parsel No	Tarla Yüz ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)	Tarla Yaklaşık Değeri (TL)
Kuru tarım/elektrik-su yok/ yolu var/Tarla	173/41	5.073,67	15,00	76.105 TL	75.000 TL
TOPLAM TARLA DEĞERİ (TL)					75.000 TL
TOPLAM YAKLAŞIK TARLA DEĞERİ (TL)					75.000 TL

Değerleme konusu taşınmazın güncel pazar değeri tespiti yapılırken taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri, çevre gelişme potansiyeli, ulaşım ve sosyal imkânları gibi kıymet takdirinde etkili olan faktörler göz önüne alınmıştır. Ayrıca yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek niteliklere sahip taşınmazların gerçekleşmiş satış bedelleri ile halihazırda istenen satış bedellerinin araştırılması yanında bölgeye hakim emlak danışmanlarının görüşleri de alınmıştır.

Bölgede alım satım piyasasının oluşması ve yeterli sayıda satılık/satılmış emsal bilgisinin bulunması nedeniyle emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

İlgili değerlendirme raporu ülkemizi de Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını sürecinde hazırlanmıştır. COVID-19'un Gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında konu taşınmaza ait değerlendirme çalışmasının gerekli görülün sıklıkta gözden geçirilmesini önermekteyiz.

Değerleme konusu taşınmazın satış kabiliyeti yerinde yapılan inceleme sonucu taşınmazın teknik ve yasal durumu, bulunduğu mevki, kullanım maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak, satış kabiliyeti yönünden üzerinde kamu haczi bulunması sebebi ile satılamaz olarak işaretlenmiştir. Şerhin terkin edilmesi sonrasında satış kabiliyeti revize edilebilecektir.

➤ 173 ada 41 parselin yasal durum değeri **75.000-TL (YetmişbeşBin.-TürkLirası)** takdir edilmiştir.

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar

Emsal Karşılaştırma	X	Maliyet	Gelir
Pazar Değeri - TL	Yasal Duruma Göre		Mevcut Duruma Göre
	75.000.- TL		75.000.- TL
Zorunlu (Acil) Satış Değeri - TL	Yasal Duruma Göre		Mevcut Duruma Göre
	60.000.- TL		60.000.- TL
Sigortaya Esas Değeri	Yapı Kullanım Alanı (m ²)	Birim Maliyet Değeri (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
	-	-	-
Satılabilir	Alicısı Az	Satışı Güç	Satılamaz
			X

"Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız."
Takdir edilen değerler KDV hariçtir.

RAPORU HAZIRLAYAN
Değerleme Uzmanı
Ender BOZKURT
SPK Lisans no:407813

KONTROL EDEN
Değerleme Uzmanı
Gülçin ÖZEVİM
SPK Lisans no:404130

RAPORU ONAYLAYAN
Sorumlu Uzman
Miray BEĞENDİ SOLAK
SPK Lisans no:403161

KONTROL

31.05.2021

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mediaki-Mebuzan Cad. Molla Bayez Sok. No:1
Fırdkıs 34427 İstanbul
Ticaret Sicil No: 485635 | www.tskgd.com.tr
0212 334 50 54

Gayrimenkulün Fotoğrafları



Resmi Kurum İnceleme Belgeleri
(Takbis, İmar Paftası, CBS Görüntüsü)

TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-5-2021-11:27



Kayıd Oluşturan: NAZLI ECE YILMAZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072521147925	20210527-1753-F00445	14792

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	173/41
Taşınmaz Kimlik No:	99965405	AT Yüzölçüm(m2):	5073.67
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KIRIKKÖY Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Koreler	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3034	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
428885292	(SN:8148554) GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5073.67	5073.67	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli	-

1 / 3

						24-04-2018 7640	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ nin 11/09/2015 tarih 1715 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 7227.825 TL (Alacaklı : ULAŞTIRMA VERGİ DAİRESİ/ İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI)	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 28-09-2015 14:01 - 14475	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/05/2019 tarih E.363205 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 33257781.25 TL (Alacaklı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 03-05-2019 12:10 - 6998	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0y5cRc72dC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

CBS



3037 parsel hareket listesi

Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
▼ 24/04/2018 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. ...	Pasif	28273652	3037
-	Aktif	28273652	173/41

ATLAS GÖRÜNTÜSÜ

YÜKSEK CUMHURİYET
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

ATLAS


Kirklareli
Lüleburgaz
Kirikköy

Lütfen Ada - Parsel bilgisi giriniz

173
41

Sorgula
Temizle



İli		KIRKLARELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi		LÜLEBURGAZ									
Mahallesi											
Köyü		KIRIKKÖY									
Sokağı											
Mevkii		KORELER									
Satış Bedeli		100.000,00	Pafta No.	73	Ada No.		Parsel No.	3037	Yüzölçümü		
									ha	m ²	dm ²
										1.100,00	m ²
Niteliği		TARLA									
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 28273652									
Edinme Sebebi		Tamamı YAVUZ AKAR : KEMAL Oğlu adına kayıtlı iken GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
Sahibi		GÜR-SEL TURİZM TAŞIMACILIK VE SERVİS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		3901	31	3034		23/03/2009	Cilt No.				
Sahife no.		Siciline Uygundur. Talat ÇOMLEKÇİOĞLU Lüleburgaz Tapu Sicil Müd.					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

RESMİ BEYAN FORMU			
Ada No: 173	Parsel No: 41	Rapor No:2021_TEM_D25	
Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi			
Kat irtifakına esas mimari proje görülmüştür	E	H	
B.b no irtifakına esas projesindeki ile konumu uyumlu mu?	E	H	
Taşınmaz üzerindeki takyidat durumu	Var	Yok	
Belediye İncelemesi			(Evet / Hayır)
Mimari proje görülmüştür.			
Taşınmaz mimari projesi ile uyumludur.			
Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numaraları bulunmakta olup, yerindeki ile uyumludur.			
Taşınmazın inşaat ruhsatı bulunmaktadır.			
Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.			
Taşınmaz hakkında encümen kararı, yapı tatil tutanağı, yıkım kararı gibi olumsuz bir etken bulunmamaktadır.			
Taşınmazın güncel imar durumu ilgili planlama biriminde öğrenilmiştir.			
Mimari projede öngörülen bina gabarileri yerindeki ile uyumludur.			
Mim. projede öngörülen bina bağımsız böl. sayısı ile yerindeki bağımsız böl. sayısı uyumludur.			
Kadastro Müdürlüğü İncelemesi			(Evet / Hayır)
CBS'den yapılan inceleme ile taşınmazın yerindeki konumu uyumludur.	Evet		
Taşınmazın kadastro paftalarında işli olup olmadığı kadastro evraklarından incelenmiştir.	Evet		
Taşınmazın kadastro paftasından incelemeye göre kadastral yol durumu incelenmiş, raporda yol hk. bilgi verilmiştir.	Evet		
Saha Çalışması			(Evet / Hayır)
Taşınmazın m2si yerinde yapılan incelemede ölçülmüştür.			
Taşınmazın yerinde ölçülen m2si ile mimari projedeki m2si metrajı uyumludur. (*H-ise raporda açıklanacak/çizim eklenecektir.)			
Emsal araştırması sahada yapılmış / emlakçılar ile yüz yüze görüşülmüş / internet emsalleri incelenmiştir.	Evet		
SAHA ÇALIŞMA EVRAKI			
Adres:	Değerleme konusu taşınmaz Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kırkköy Köyü, Koreler Mevkii'nde yer alan 173 ada 41 parselde yer alan tarla vasıflı taşınmazdır.		
İmar Durumu:	Plan onay tarihi / lejant: Kırklareli İl Özel İdaresi İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların imar planı ve mücavir alan dışında kaldığı tespit edilmiştir. 14.02.2017 tarih onaylı Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı içerisinde tarım alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Tarafımıza çevre düzeni planı paftaları gösterilmemiş olup atlas.gov.tr adresinden kontrol edilmiştir.		
(evrak görüntüsü eklenmediyse/proje görülemediyse *)	Onaylı Proje	Ruhsat	İskan
Tarih / No:			
Tarih / No:			
Taşınmazın yasal m2si:	5073,67	Taşınmazın mevcut m2si:	5073,67
Kat Sayısı :	B. B. Adedi:	Taşınmazın yeri :	Doğru yanlış
Taşınmazın yerinde farklılık tespit edildiye basit çizimi / açıklaması	Değerleme konusu 173 ada 41 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz 5.073,67m2 yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz parselinin kadastral yola cephesi, sulama ve elektrik imkanı bulunmamaktadır. Taşınmaz parselinin eni en yüksek yaklaşık 58m olup derinliği ise en yüksek yaklaşık 89m'dir. Geometrik olarak dikdörtgene yakın olan taşınmazın topoğrafik yapısı hafif eğimli bir forma sahiptir. Halihazırda üzerinde kanola ekili olduğu görülmüştür. 41,427503 – 27,256261		

Yukarıda belirtilen beyanların doğruluğunu teyit ederim.

Kaşe ve İmza