

DEĞERLEME RAPORU

Pınarhisar – Lüleburgaz / KIRKLARELİ
(4 Adet Parsel)

Rapor No: 2013/458

**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN.TİC.A.Ş.**
Demirkapı Deftardar Mah. Münzevi Kışla Cad
Rıza UzunSok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Giz Plaza Meydan Sk. No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak / İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3321



YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeyi Talep Eden	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	17 Ocak 2013 tarih ve 8156 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	3 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	31.12.2012 tarihi itibarıyla parsel pazar değeri tespiti (Parseller üzerindeki yapılar müşterinin isteği üzerine dikkate alınmamıştır.)
Rapor Tarihi	24 Ocak 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	1) Osmancık Köyü, 10 pafta, 2755 no'lu parsel, Pınarhisar / KIRKLARELİ , 2) Celaliye Köyü, 3 pafta, 810, 812 ve 4049 no'lu parseller, Lüleburgaz / KIRKLARELİ
Tapu Bilgileri Özeti	Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi, Osmancık Köyü, Köy altı Mevkii, 2755 no'lu parsel ile Lüleburgaz İlçesi, Celaliye Köyü, Yayla Bayırı ve Dereboyu Mevkii, 810, 812 ve 4049 no'lu parseller
Sahibi	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanım	Hâlihazırda, 2755 ve 4049 no'lu parseller üzerinde büyükbaş mandıra tesisi bulunmaktadır. 810 ve 812 parseller ise boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	2755 no'lu parsel üzerinde takyidat yoktur. Diğer parseller üzerinde ise takyidat bulunmaktadır. (Bkz. Rapor – Tapu Kütüğü İncelemesi)
İmar Durumu	Lejantı: Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (Bkz. Rapor – İmar Durumu İncelemesi)
Parsellerin Yüzölçümü	2755 no'lu parsel 39.600,00 m ² 810 no'lu parsel 8.750,00 m ² 812 no'lu parsel 9.000,00 m ² 4049 no'lu parsel 120.910,92 m ² TOPLAM 178.260,92 m²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan mandıra tesisi'dir.

Kullanılan Yönteme Göre 31.12.2012 Tarihi İtibariyle Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	1.600.000	895.000	675.000
Nihai Sonuç	1.600.000	895.000	675.000

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KILIMCI (SPK Lisans Belge No: 400127)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)



- 1 -

RAPOR NO: 2013/458

İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SAN. TİC. A.Ş.
Büyükdere Caddesi No: 17/1 34330 4. Levent/ İstanbul
Demirkapı Defterdarı Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No: 55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

Besiktas VD 3320277001

Ticaret Sicil No: 277001

A1 CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Beybi Glz Plaza Meydanı Sk.

No: 1 Kat: 2 D: 5-6 Maslak / İSTANBUL

Maslak V.D. 338 004 3521

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	7
5.c) İmar durumu incelemesi.....	7
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	8
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	8
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri.....	9
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	10
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	10
7.c) Bölge analizi	11
7.d) Piyasa bilgileri.....	12
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	12
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	13
8.a) Değerleme yöntemleri	13
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	13
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	14
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	14
10. SONUÇ.....	15



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULLERİN
ADRESİ**

- : 1) Osmancık Köyü, 10 pafta, 2755 no'lu parsel,
Pınarhisar / KIRKLARELİ
2) Celaliye Köyü, 3 pafta, 810, 812 ve 4049 no'lu parseller,
Lüleburgaz / KIRKLARELİ

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 17 Ocak 2013 tarih ve 8156 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 995

RAPOR NO : 2013/458

EKSPERTİZ TARİHİ : 22 Ocak 2013

RAPOR TARİHİ : 24 Ocak 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 4 adet parselin **31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla** pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşterinin isteği üzerine parseller üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : İsmail KILIMCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.



- 3 -

RAPOR NO: 2013/458

**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No: 55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Glz Plaza Meydan Skı
No: 1 Kat: 2 D: 5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akşam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / ISTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867 / 448449
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mollafenari Mahallesi, Kürkçüler Pazarı Sokak, No: 4D, Çemberlitaş – Fatih / ISTANBUL
KURULUŞ TARİHİ	: 08 Ekim 2010
TELEFON NO	: 0212 286 47 27



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Glz Plaza Meydan Sko
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak / İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihi itibarıyla pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İstanbul
Bayrampaşa V.D. : 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Bayıl Güz Plaza Meydan SK
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak / İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

	2755 no'lu parsel	810 no'lu parsel	812 no'lu parsel	4049 no'lu parsel
SAHİBİ	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.	İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
İLİ	Kırklareli	Kırklareli	Kırklareli	Kırklareli
İLÇESİ	Pınarhisar	Lüleburgaz	Lüleburgaz	Lüleburgaz
KÖYÜ	Osmancık	Celaliye	Celaliye	Celaliye
MEVKİİ	Köy altı	Yayla Bayırı	Yayla Bayırı	Dereboyu (*)
PAFTA NO	10	3	3	--- (*)
ADA NO	---	---	---	---
PARSEL NO	2755	810	812	4049
NİTELİĞİ	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	39.600,00 m ²	8.760,00 m ²	9.000,00 m ²	120.910,92 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	501	13622	13622	6357
CİLT NO	28	9	9	44
SAYFA NO	2744	810	812	4352
TAPU TARİHİ	25.02.2011	04.11.2010	04.11.2010	24.05.2012

(*) Tapu kütüğünde yapılan incelemelerde 4049 no'lu parselin mevkii adının yukarıda belirtildiği şekilde olduğu ve pafta numarasının yer almadığı görülmüştür. Ekteki tapu sureti bilgi içindir.



5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Kırklareli İli, Lüleburgaz ile Pınarhisar İlçeleri Tapu müdürlüklerinden 22.01.2013 tarihi itibarıyla alınmış olan tapu kayıt belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlardan 2755 no'lu parsel üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı belirlenmiştir. Diğer parseller üzerinde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Rehinler Bölümü (810 ve 812 no'lu parseller üzerinde müştereken):

- o Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden 750.000,-TL tutarında ipotek şerhi. (24.05.2012 tarih ve 6358 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü (4049 no'lu parsel üzerinde):

- o M: TEK Genel Müdürlüğü lehine 361 m² üzerinde irtifak hakkı vardır.
- o M: TEK Genel Müdürlüğü lehine 90 m² üzerinde irtifak hakkı vardır.
- o M: TEK Genel Müdürlüğü lehine 100 m² üzerinde irtifak hakkı vardır.

Not: 1) 4049 no'lu parsel üzerinde yer alan notlar rutin uygulama olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.
2) Değerlemede tapu takyidatı dikkate alınmamıştır.

5.c) İmar durumu incelemesi

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar Planlama Birimi'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 08.04.2011 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Kırklareli İl Çevre Düzeni Planı Paftası'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" (*) içerisinde kaldıkları belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- Emsal (E): 0,08
- Ana faaliyetin yapıldığı bina yüksekliği (H_{max}) : Teknolojinin gerektirdiği yükseklik
- İdari bina, lojman, depo vb. yüksekliği (H_{max}) : 7,50 metre (2 kat)
- Çekme Mesafesi: Yoldan en az 5 m, komşu parsellerden ise en az 3'er m'dir.
- Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen koşullara uyulacaktır. Tarımsal niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlarda, tarımsal faaliyetin niteliğine göre, Plan bütünlüğünü ve sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve mevcut 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun ve Yönetmeliği'nde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar imara esas bir yola cephesi bulunan parsellerde yapılabilir. Bu tür yapılardan emsale dahil toplam kapalı alanı 1.000 m²'yi aşanlar için imar planı yapma zorunluluğu vardır.

(*) Bu alanlar, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve Kırklareli Tarım İl Müdürlüğü tarafından sınırları belirlenen, yasal olarak korunması gereken tarımsal arazileri içerir. Bu alanlar, tarımsal özelliklerinin tanımlanabilmesi için, toprak özellikleri ve kullanım şekilleri dikkate alınarak; mutlak tarım arazisi, sulu mutlak tarım arazisi özel ürün arazisi ve dikili tarım arazisi olmak üzere dört grup altında sınıflandırılan arazilerden oluşmaktadır.


Gayrimenkul Değerleme

- 7 -

RAPOR NO: 2013/458

**İZ HAYATÇILIK TARIM VE
GIDA SAN.TİC.A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Munzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334


**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Giz Plaza Maydan 81
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 384 004 3521

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Pınarhisar İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 2755 no'lu parselin daha önce Sebahattin SAĞLAM, Hasan SAĞLAM, Ayşe Mine ÖZGÜN, Ebru SERGÜN ve Ezgi KORKUSUZ adlarına kayıtlı iken sırasıyla 06.10.2010, 25.10.2010, 04.11.2010, 17.01.2011 ve 04.11.2010 tarihlerinde İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir. Parsel; 449, 450, 451 ve 452 no'lu parsellerin tevhidinden (birleşmesinden) oluşmuştur.

Lüleburgaz İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 810 ve 812 no'lu parsellerin daha önce Ezgi KORKUSUZ adına kayıtlı iken 04.10.2010 tarihinde İz Hayvancılık Tarım ve Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir. 4049 no'lu parselin mülkiyetinde ise son 3 yıl içerisinde bir değişiklik olmamıştır. 4049 no'lu parsel; 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 ve 4031 no'lu parsellerin tevhidinden (birleşmesinden) oluşmuştur.

İl Özel İdaresi incelemesi

Kırklareli İl Özel İdaresi İmar Planlama Birimi'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bölge daha önce 2003 tarihli 1/100000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havza Çevre Düzeni İmar Planı paftasında kalmakta iken 08.04.2011 tarihinde bu bölge için 1/25000 ölçekli planların oluşturulduğu öğrenilmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kırklareli İl, **Pınarhisar İlçesi**, Osmancık Köyü'nde konumlu 2755 no'lu parsel ile **Lüleburgaz İlçesi**, Celaliye Köyü'nde konumlu 810, 812 ve 4049 no'lu parsellerdir.

Hâlihazırda, 2755 ve 4049 no'lu parseller üzerinde büyükbaş mandıra tesisi yer almaktadır. 810 ve 812 parseller ise boş durumdadırlar.

Taşınmazlar, Osmancık Köyü ile Celaliye Köyü arasında bağlantıyı sağlayan Osmancık – Celaliye Asfaltı üzerinde Celaliye Köyü istikametinde ilerlerken 1 km ilerde sol tarafta yer almaktadırlar.

Parseller, birbirlerine bitişik vaziyette olup yakın çevresinde Osmancık Köyü, Celaliye Köyü, ve boş parseller bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı ve tesis bünyesinde tamamlanmış altyapı taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

2755 no'lu parsel Pınarhisar Belediyesi; 810, 812 ve 4049 no'lu parseller ise Lüleburgaz Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak, altyapı, imar, yapılaşma izni vs. konularındaki izin ve hizmetler, Kırklareli İl Özel İdaresi İmar Birimi tarafından verilmektedir.



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No: 55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Glz Plaza Meydanı Sk.
No: 1 Kat: 2 D: 5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

Parsellerin bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Osmancık Köyü.....	: 1 km
Celaliye Köyü.....	: 3 km
Pınarhisar – Lüleburgaz Yolu.....	: 7,5 km
Pınarhisar (Merkez).....	: 17 km
TEM Otoyolu.....	: 18 km
Lüleburgaz (Merkez).....	: 19 km
Kırklareli.....	: 30 km
Çorlu.....	: 76 km
Edirne.....	: 98 km
İstanbul (4. Levent).....	: 179 km

6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- o Parsellerin yüzölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
2755	39.600,00
810	8.750,00
812	9.000,00
4049	120.910,92
TOPLAM	178.260,92

- o Trapeze benzer biçimde bir geometrik yapıya sahiptirler.
- o 2755 no'lu parsel imar yoluna cephelidir.
- o 810, 812 ve 4049 no'lu parsellerin ise imar yoluna cepheleri bulunmamaktadır. Kadastral plan üzerinde yapılan incelemede bu parsellerin kadastral yola cephelerinin bulunduğu; ancak yerinde yapılan incelemelerde ise bu yolun mevcut olmadığı tespit edilmiştir.
- o Sınırları kısmen çitlerle çevrilidir.
- o Kısmen düz ve kısmen az eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- o Hâlihazırda, 2755 ve 4049 no'lu parseller üzerinde büyükbaş mandıra tesisi bulunmaktadır. 810 ve 812 parseller ise boş durumdadırlar.
- o Yapılar, müşteri bilgisi ve talebi doğrultusunda değerlemede dikkate alınmamıştır.
- o Yapılar dışında kalan kısımların zemini ham topraktır.
- o Bölgede altyapı tamdır.



7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "Mandıra Tesisi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- o Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- o Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- o Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- o Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- o 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- o Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- o 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretilmiştir.
- o 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- o 2013 yılının ilk 6 ayı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.



7.c) Bölge analizi

Lüleburgaz İlçesi

- Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde, Kırklareli İli'ne bağlı bir ilçe merkezidir. İlçe, Istranca dağlarının güneyinde, Ergene nehrinin meydan getirdiği ova üzerinde kurulmuştur.
- Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup doğusunda Tekirdağ İli'nin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli İli, Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli İli, Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ İli'nin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleri ile çevrilmiştir.
- İstanbul ve Türkiye'yi, Avrupa'ya bağlayan D-100 Karayolu Lüleburgaz'ın içerisinde geçmekte olup, İstanbul - Edirne TEM otoyolu ilçenin sınırlarına girmektedir.
- Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1.370 hektar olup ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 136.783 kişidir.
- İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ile yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlar'dan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.
- Cumhuriyet'le birlikte tarım, hayvancılık, ticaret ve sanayi, Lüleburgaz'da uygun bir gelişme olanağı bularak 2000'li yıllarda Lüleburgaz'ı Trakya'nın sanayi ve ticaret kenti durumuna getirmiştir.
- Ekonomisi ağırlıklı olarak sanayiye dayanan ilçenin çevresinde tekstil ve gıda üretimi gerçekleştiren birçok fabrikanın yanı sıra Türkiye'nin en büyük cam fabrikalarından biri olan Trakya Cam Sanayi, yine Türkiye'nin önemli doğalgaz santrallerinden HEAŞ, Kırklareli Cam Sanayi, Eczacıbaşı İlaç Sanayi, Akın Tekstil, Modern Tekstil gibi modern fabrikalar bulunmaktadır.

Pınarhisar İlçesi

- Doğusunda Vize İlçesi, batısında Kırklareli İli, güneyinde Lüleburgaz İlçesi, Kuzeyinde ise Demirköy İlçesi bulunmaktadır.
- Pınarhisar, eski İstanbul Yolu üzerinde, Lüleburgaz-Kırklareli yol kavşağında yer almaktadır. İlçenin kuzey kesimleri 500-600 metreyi bulan tepeler ve kayalıklarla şekillenmiştir.
- İlçenin yüzölçümü 581 Km² olup denizden yüksekliği 192 m'dir.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 19.699 kişidir.
- İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ile yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.
- Ekonomisi ağırlıklı olarak tarıma dayalıdır.



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN.TİC.A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Munzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Giz Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak / İSTANBUL
Maslak V.D. 389 004 3521

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsalar

1. Celaliye Köyü sınırları içerisinde yer alan ve merkeze 400 m mesafedeki 3.200 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 32.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 10,-TL) İlgilisi.: 0533 617 54 07
2. Celaliye Köyü sınırları içerisinde yer alan ve ruhsatları alınmış, projesi hazır olan 23.500 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 235.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 10,-TL) İlgilisi.: 0532 341 31 25
3. Celaliye Köyü sınırları içerisinde yer alan ve yola 300 m; merkeze ise 400 m mesafedeki 15.700 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 100.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 6,50 TL) İlgilisi.: 0535 622 10 05
4. Osmancık Köyü sınırları içerisinde yer alan ve ana yola cephesi bulunmayan 80.000 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 440.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 5,50 TL) İlgilisi.: 0532 266 06 40
5. Ataköy Köyü sınırları içerisinde yer alan, dereye 100 m mesafedeki 10.600 m² yüzölçümlü parselin satış değeri 120.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 11,50 TL) İlgilisi.: 0532 504 12 67

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden zet faktörler

Olumlu etkenler :

- Konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- 2755 ve 4049 no'lu parseller üzerlerinde mandıra tesisi bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- 810, 812 ve 4049 no'lu parsellerin imar yoluna cephelerinin bulunmaması,
- Global finansal kriz sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



- 12 -

RAPOR NO: 2013/458

**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN.TİC.A.ř.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**AT CAPITAL MENKUL
DEğERLER A.ř.**
Beybi z Plaza Meydan Skı.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazlar, mevcut imar durumu itibarıyla kısıtlı yapılaşma hakkına sahiptirler. Bu nedenle arsalar üzerinde herhangi bir projeksiyon geliştirilememiş ve gelir indirgeme yöntemi kullanılamamıştır.



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN.TİC.A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Giz Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maviak İSTANBUL
Maviak V.D. 388 004 3621

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 10 / 10 / 6,50 / 5,50 ve 11,50 TL'dir.

Satış rakamlarında yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Rapor konusu taşınmazların ortalama şerefiyesi; konum olarak 1 ve 2 no'lu emsallerden % 20; 3 no'lu emsalden % 30; 4 no'lu emsalden % 35 daha fazladır. 5 no'lu emsalden ise konum bakımından % 5 daha azdır.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{[(10 \times 1,20) + (10 \times 1,20) + (6,50 \times 1,30) + (5,50 \times 1,35) + (11,50 \times 0,95)]}{5} \times 0,90 \cong 9,-\text{TL}$$

olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak ve kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilerek takdir olunan m² ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
2755	39.600,00	11,00	435.000
810	8.750,00	10,00	90.000
812	9.000,00	10,00	90.000
4049	120.910,92	8,15	985.000
TOPLAM	178.260,92		1.600.000

**Elit**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

- 14 -

RAPOR NO: 2013/458

**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Munzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No 55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Glz Plaza/Meşatlar Sk.
No 1 Kat:2-D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

Dr. O. Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No.55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

Beybir Giz Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

İli	KIRKLARELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	LÜLEBURGAZ ✓		
Mahallesi			
Köyü	CELALİYE ✓		
Sokağı			
Mevkii	Derbaya		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	10-?		4049	ha	m²	dm²
					120.910,92	m²

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tarla ✓
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 77773675
	Edinme Sebebi	CELALİYE Köyü 1003 Parsel(2605.13m2), CELALİYE Köyü 1004 Parsel(2659.42m2), CELALİYE Köyü 1005 Parsel(2482.08m2), CELALİYE Köyü 1006 Parsel(6013.12m2), CELALİYE Köyü 1007 Parsel(2917.86m2), CELALİYE Köyü 1008 Parsel(3010.26m2), CELALİYE Köyü 1009 Parsel(6292.61m2), CELALİYE Köyü 1011 Parsel(9430.43m2) tapınmazlarının Tescilli İşlemi (TSM) işleminden. Huemi o. m. Tek Gerd. mül. lehe 36m² üzerinde mülk. haklı var bi m. Tek Ger. mül. lehe 30m² üzerinde mülk. haklı var C. m. TEH Ger. mül. lehe 100m² üzerinde mülk. haklı var
	Sahibi	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	6357	44	4352		24/05/2012	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri resmi işlemlerle müracaat edilmelidir
 ** Tebliğ Kanunu ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir

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

Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kişi Cad. Rıza Uzun Sok. No 55 Eyüp / İSTANBUL Bayrampaşa V.D. 4830337334

RAPOR NO: 2012/5458

DEĞERLER A.Ş. Seydi Gazi Plaza Meydan Sk. No: 1 Kat: 2 D: 5-6 Maslak-İSTANBUL Maslak V.D. 388 004 3521

İli	KIRKLARELİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	LÜLEBURGAZ ✓						
Mahallesi							
Köyü	CELALİYE ✓						
Sokağı							
Mevkii	YAYLA BAYIRI ✓						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
10.000,00		3	—	810	ha	m ² dm ²	
						8.750,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA ✓					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 28148045					
	Edinme Sebebi	Tamamı EZGİ KORKUSUZ : GÜRSEL Kızı adına kayıtlı iken İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. T. Ziraat bakanı A-2 750.000 TL 24.5.2012 / 6358 812 0 le mülk olarak					
	Sahibi	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ✓ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Glittisi
Cilt No.		13622	9	810		04/11/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT: * Mülkiyetin geçtiği işlemler ve sairleri için ilgili kurumlara başvurulmalıdır. ** Tebliğat Kanunu ile mülklerin devri ve diğer işlemleri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Stok No 129
RAPİDANAL 200 MİNGRİL
DEĞERLER A.Ş.
Beybi Giz Plaza Meydan Sk
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 358 004 3521

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ				
İLİ	: KIRKLARELİ	İLÇESİ	: PINARHISAR	
KÖYÜ	: OSMANCIK	ADA	: ---	
MEVKİİ	: KÖY ALTI	PARSEL	: 2755	
SOKAĞI	:	CİLT	: 28	
YÜZÖLÇÜMÜ	: 39600,00	SAYFA	: 2744	
CİNSİ	: TARLA			
MALİKİN - ADI SOYADI: BABA ADI	HİSSESİ	EDİNME NEDENİ	EDİNME TARİHİ	YEVİMİYE NO:
İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET: ANONİM ŞİRKETİ	Tam	TEVHİT	25.02.2011	501

Satıcılar

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tasınmaz
Zemin No : 77773675
İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÜLEBURGAZ
Kurum Adı : Laleburgaz TM
Mahalle / Köy Adı : CELALİYE Köyü
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 44 / 4352
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/4049
Yüzölçüm : 120.910,92 m2
Ana Taş. Nitelik : Tarla

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A:M:TEK GEN.MÜD.LEHİNE361 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	-	-
İrtifak	A:M:TEK GEN.MÜD.LEHİNE90M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	-	-
İrtifak	A:M:TEK GEN.MÜD.LEHİNE100M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sis. No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
21100258	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	120.910,92	120.910,92	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 24/05/2012 - 6357-	-

İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SAN. TİC. A.Ş.
Demirkapı Değerbar Mah. Munzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No 55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

A1 CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Baylı Güz Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 8521

RAPOR NO: 2013/458

Raporlayan: 7473-Halim GÜNEY
Kaydına Uygundur.
22.01.2013

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Ada/Parsel : -/810
Yüzölçüm : 8.750,00 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

Ana Taşınmaz : Ana Taşınmaz
Zemin No : 28148045
İli / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ
Kurum Adı : Lüleburgaz TM
Mahalle / Köy Adı : CELALİYE Köyü
Mevkii : YAYLA BAYIRI
Cilt / Sayfa No : 9 / 810
Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
120126409	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	8.750,00	Şaşı - 04/11/2010 - 13622-	- -	- -

İpotek

Alınan	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Evet	750.000,00 TL	%12 Değişken 1 / 0	F.B.K.	24/05/2012- 6358	24/05/2012- 6358	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Lüleburgaz TM - CELALİYE Köyü 810 Parsel	1 / 1	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	750.000,00 TL	24/05/2012- 6358	-
Lüleburgaz TM - CELALİYE Köyü 812 Parsel	1 / 1	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	750.000,00 TL	24/05/2012- 6358	-

İpotek Ş/B'İ Bilgisi

S/B'İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.

Raporlayan: 7473-Halim GÜNEY
Kaydına Uygundur.
22.01.2013

A1 CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beybi Gül Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak/İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3821

RAPOR NO: 2013/458

Rapor Tarihi / Saati : 22.01.2013 11:33

Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Ana Taşınmaz : -812
Yüzölçüm : 9.000,00 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

Kurum Adı : KIRKLARELİLÜLEBURGAZ
Mahalle / Köy Adı : Lüleburgaz TM
Mevkii : CELALİYE KÖYÜ
Cilt / Sayfa No : YAYLA BAYIRI
Kayıt Durum : 9 / 812
Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
120126410	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	9.000,00	9.000,00	Satış - 04/11/2010 - 13622-	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(Sicil No: 1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Sicil No: 9980069675 Sicil No: 15106	Evet	750.000.00 TL	%12 Değişken 1 / 0	F.B.K.	24/05/2012- 6358	24/05/2012- 6358	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Lüleburgaz TM - CELALİYE KÖYÜ 810 Parsel	1 / 1	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	750.000.00 TL	24/05/2012- 6358	- -
Lüleburgaz TM - CELALİYE KÖYÜ 812 Parsel	1 / 1	İZ HAYVANCILIK TARIM VE GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	750.000.00 TL	24/05/2012- 6358	- -

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ Açıklama

Tarih/Yevmiye

Malik

Terkın Sebebi - Tarih - Yev

RAPOR NO: 2013/458

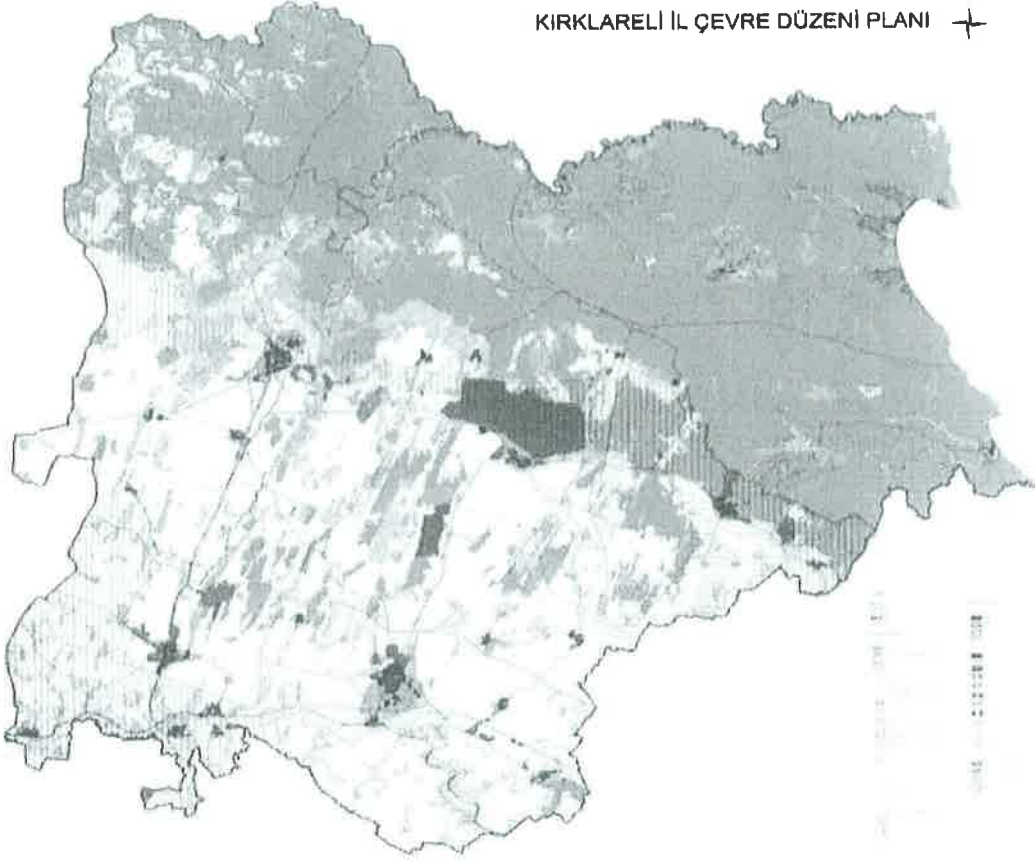
Raporlayan: 7473-Halim GÜNEY
Kaydına Uygundur.
22.01.2013

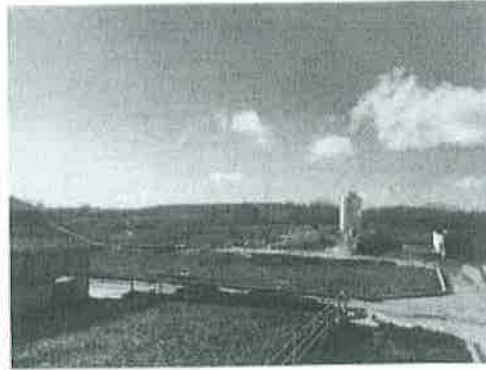
A1 CAPITAL MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Beybi Giz Plaza Meydan SK
No:1 Kat:2 D:5-8 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 398 004 / 398 004

Rapor Tarihi / Saati: 22.01.2013 11:34

Demirkapı Defterdar Mah. Munzevi Kışla Cad
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

KIRKLARELİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI +







ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	İsmail KİLİMCİ		
DOĞUM TARİHİ	11 Mayıs 1970		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400127 – 17.07.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu		Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek		Sorumlu Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT	
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968	
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi	
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003	
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası	

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği



**İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.**
Demirkapı Defterdar Mah. Münzevi Kışla Cad.
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334

**A1 CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.**
Beybi Glz Plaza Meydan Sk.
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak / İSTANBUL
Maslak V.D. 388 004 3521

RAPOR NO: 2013/458

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400127

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

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İZ HAYVANCILIK TARIM VE
GIDA SAN. TİC. A.Ş.
Demirtkapı Defterdar Mah. Munzevi Kışla Cad
Rıza Uzun Sok. No:55 Eyüp / İSTANBUL
Bayrampaşa V.D. 4830337334


AT CAPITAL MENKUL
DEĞERLER A.Ş.
Bayrak Plaza Meydanı SK
No:1 Kat:2 D:5-6 Maslak-İSTANBUL
Maslak V.D. 388 00/3521
RAPOR NO: 2013/458

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400106

Tarih : 10.04.2003

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

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI