

AKIN TEKSTİL A.Ş.

Lüleburgaz / KIRKLARELİ

(Tesis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN
TEKSTİL A.Ş.**

Rapor No: 2021 / 099

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
11.6.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
11.6.2.	BELEDİYE BİLGİLERİ	13
11.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
11.8.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	16
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	18
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,	23
	MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	23
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25
13.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	26

13.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	26
13.2.	AÇIKLAMALAR	27
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	29
15.	DEĞERLENDİRME	29
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	30
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	31
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	33
17.	FİYATLANDIRMA	34
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	34
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	38
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	38
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	38
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	38
18.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	38
18.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	38
18.6.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
18.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	39
18.8.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
18.10.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	39
18.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
19.	SONUÇ	40

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	E-5 (D-100) Karayolu, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi, No:1 (256 ada, 394 nolu parsel) <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Ocak 2021 tarih ve 833 - 2021/007 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Ocak 2021
RAPOR TARİHİ	03 Şubat 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Tesis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, F18b-20a-2 pafta, 256 ada, 394 nolu parsel üzerindeki "İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa" tashihli taşınmaz
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz."İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KIRKLARELİ İLİ, LÜLEBURGAZ İLÇESİ, EVRENSEKİZ/GÜNDOĞU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 256 ADA, 394 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ	218.725.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.								
DEĞERLEMESİ YAPILAN	E-5 (D-100) Karayolu, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi, No:1 (256 ada, 394 nolu parsel) <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>								
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Ocak 2021 tarih ve 833 - 2021/007 no ile								
MÜŞTERİ NO	833								
RAPOR NO	2021/099								
DEĞERLEME TARİHİ	29 Ocak 2021								
RAPOR TARİHİ	03 Şubat 2021								
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.								
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681								
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER									
<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>03.03.2020</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2020/089</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)</td><td>201.700.000,-TL</td></tr></table>		RAPOR TARİHİ	03.03.2020	RAPOR NUMARASI	2020/089	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)	201.700.000,-TL
RAPOR TARİHİ	03.03.2020								
RAPOR NUMARASI	2020/089								
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)								
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)	201.700.000,-TL								

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akın Tekstil A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	0 212 543 64 40
FAKS NO	0 212 583 50 69
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	01.09.1966
TİCARET SİCİL NO	62255
KAYITLI SERMAYE TAVANI	80.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	25.200.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 18,85
FAALİYET KONUSU	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akın Tekstil A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar 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 işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.



10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Akın Tekstil Anonim Şirketi (56348/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (242149/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (31258438/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (22156/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (28193/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (83028/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (1106/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (278521/32693037)
İLİ - İLÇESİ	: Kırklareli - Lüleburgaz
MAHALLESİ	: Evrensekiz/Gündoğu
PAFTA NO	: F18b-20a-2
ADA NO	: 256
PARSEL NO	: 394 (**)
NİTELİĞİ	: İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	: 326.930,37 m ² (**)
YEVMIYE NO	: 2132
CİLT NO	: 22
SAHİFE NO	: 2114
TAPU TARİHİ	: 28.01.2020

(*) Cins tashihi yapılmıştır.

(**) 256 ada, 212, 213, 215, 216, 217, 218 ve 335 nolu parsellerin 18. madde uygulaması sonucunda oluşmuştur.

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 01.02.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 256/335 nolu parsele 539.64 m² tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/214 nolu parsele 193.07 m² (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/215 nolu parsele 1.507.84 m² (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- 4638 parseldeki binanın (Malzeme ambarı) 1728,75 m² lik kısmı 4725 e tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (15.09.2019/13076)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.08.2014/10505)
- TEDAŞ Lehine İstimlak Şerhi (20/04/1995 Y:1886)
- 2942 S. Kanunun 7. Md Şerhi (26/04/2001 Y:1581)

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl müddetle kira şerhi.
(29.05.1995 tarih, 2393 yevmiye)

Rehinler Bölümü (31258438/32693037 hisse üzerinde):

- 1. dereceden, **14.338.380,-TL** tutarında, 08.07.2010 tarih ve 8143 yevmiye ile **ipotek şerhi**. (İpoteğin lehtarı belirtilmemiştir.)
- 3. dereceden, **9.171.957,25 -TL** tutarında, 08.07.2010 tarih ve 8143 yevmiye ile **ipotek şerhi**. (İpoteğin lehtarı belirtilmemiştir.)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek şerhleri taşınmazın alım - satımına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazın 3. Kişilere devrinde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınması yönündeki not Evrensekiz Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yer alan tüm parsellerde bulunmaktadır. TEDAŞ lehine olan irtifak hakları enerji nakil hatlarından kaynaklanmaktadır. 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi şerhi kamulaştırma ile ilgili olup eski tarihlidir. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yer alan notlar, alım-satımı engelleyecek ve doğrudan değeri etkileyecek nitelikte değildir.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 256 ada, 394 nolu parselin 25.10.2018 tarihinde Sanayi Bakanlığı tarafından onaylanan Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon U.İ.P. kapsamında "**Sanayi Alanı**" olarak belirlendiği tespit edilmiştir. Buna göre;

"**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yapılaşma şartları,

H_{max} : Serbest/teknoloji gereği

Emsal : 0,70

şeklindedir.

O.S.B. Müdürlüğü nezdinde yapılan araştırmalarda eski 256 ada, 212, 213, 215, 216, 217, 218 ve 335 nolu parsellerin 18. madde uygulaması sonucunda DOP ve KOP kesintilerinin yapıldığı ve uygulama sonrası 326.930,37 m² yüzölçümlü 256 ada, 394 nolu parselin olduğu bilgisi alınmıştır.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde incelenen rapora konu tesise ait yapı ruhsatları ve iskan belgeleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Yapı ruhsatları:

YAPI ADI	BELGE	TARİH VE NO	İNŞAAT ALANI (m ²)
Boyahane	Yapı Ruhsatı	15.12.1998/98-11	38.400
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	Yapı Ruhsatı	15.12.1998/98-11	3.560
Atık Su Arıtma tesisi	Yapı Ruhsatı	29.12.2011 / 2011-19	2.705
Dokuma Binası	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-1	23.814
Yemekhane	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-1	5.336
İplikhane I-II (*)	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-2	73.094
Elyaf Deposu (*)	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-2	4.600

Yapı kullanma izin belgeleri:

YAPI ADI	BELGE	TARİH VE NO	İNŞAAT ALANI (m ²)
Boyahane	Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.04.1999/99-05	38.400
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	Yapı Kullanma İzin Belgesi	10.09.2001/2001-07	3.560
Atık Su Arıtma tesisi	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.04.2013 / 2013-03	2.705
Dokuma Binası	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2003 / 2003-05	23.814
Yemekhane	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2003 / 2003-05	5.336
İplikhane I ve Büküm Binaları (*)	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.12.2004 / 2004-5	23.571
Elyaf Deposu (*)	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.12.2004 / 2004-5	3.321
TOPLAM			100.707

(*) İplikhane II binası ile Elyaf Deposunun bir kısmı yerinde inşa edilmemiştir. Değerlemede tesisin yapı kullanma izin belgelerindeki kullanım alanları dikkate alınmıştır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede güncel herhangi bir encümen kararı (yıkım kararı ve para cezası), mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Tesis cins tashihli olup Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde yapı denetimi ile ilgili herhangi bir sorunu bulunmadığı öğrenilmiştir.

Konu tesis bünyesindeki yapıların bir bölümü 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir. İlgili kanun kapsamındaki yapıların yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır.

Ergene Yapı Denetim Ltd. Şti.
Kocasinan Mah. Edirne Cad. No:51, D:5 No:1/5
Lüleburgaz-KIRKLARELİ
Tel: 228 413 00 45

11.5. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

11.6. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.6.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.6.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Son üç yılda alım-satım işlemi gerçekleşmemiş olup 28.01.2020 tarih, 2132 yevmiye no ile "Akın Tekstil Anonim Şirketi" adına tescil olunmuştur.

11.6.2. Belediye Bilgileri

11.6.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Taşınmazlar, 25.10.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon U.İ.P. bünyesinde yer almaktadır.

Evrensekiz O.S.B. Müdürlüğü nezdinde yapılan araştırmalarda eski 256 ada, 212, 213, 215, 216, 217, 218 ve 335 nolu parsellerin 18. madde uygulaması sonucunda DOP ve KOP kesintilerinin yapıldığı ve uygulama sonrası 326.930,37 m² yüzölçümlü 256 ada, 394 nolu parselin olduğu bilgisi alınmıştır.

11.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



LOTUS

2021/099



AKIN
TEKSTİL

11.8. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde rapora konu tesise ait yapı ruhsatları ve iskan belgeleri incelenmiş olup tarih ve numaraları 11.2 nolu "İmar Dosyası İncelemesi" başlığı altında belirtilmiştir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

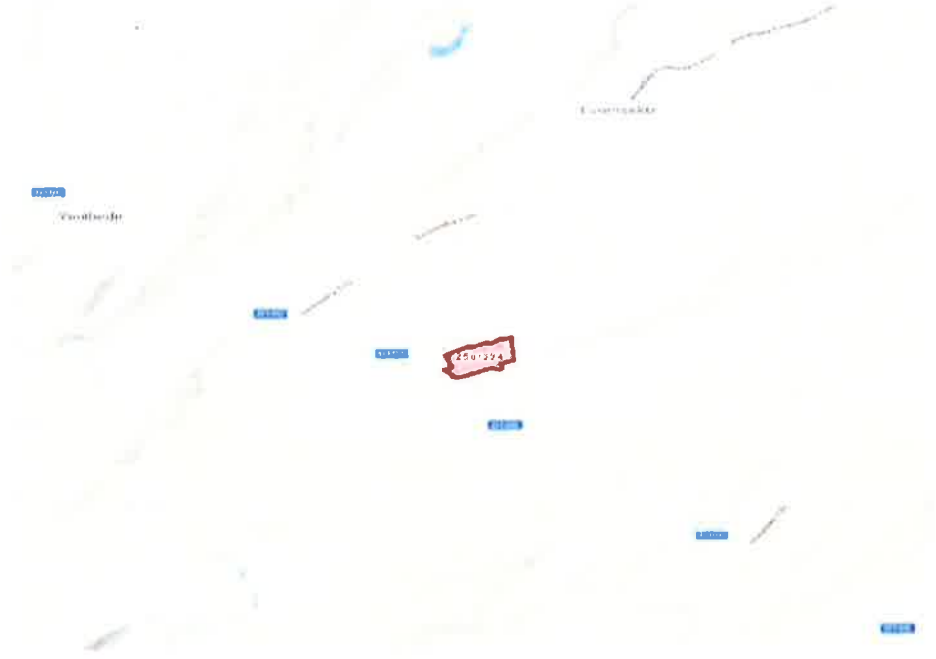
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerleme konusu; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi bölgesi bünyesinde, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde yer alan **256 ada, 394 nolu parsel** ve üzerinde konumlu olan **Akın Tekstil A.Ş. tesisi**dir.

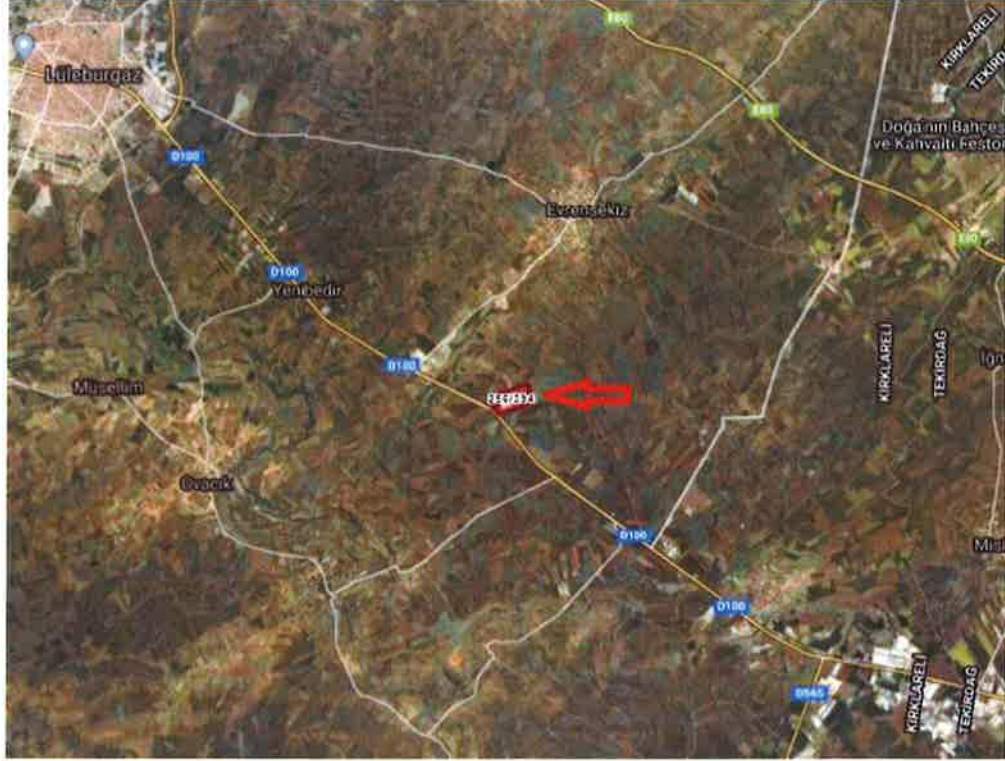
E-5 Karayolu üzerinde Çorlu-Lüleburgaz istikametinde ilerlerken Büyükkarıştıran Beldesi çıkışını yaklaşık 6 km. geçtikten sonra yolun sağ tarafında yer alan tesis, E-5 Karayolu'na cepheli konumdadır.

Tesisin yakın çevresinde boş parseller, ekili araziler ile Efes Pilsen Fabrikası, Koray Kimya tesisi, Ak Nişasta-Ak Gıda tesisleri, Saretks Boya tesisi, Mayteks Konfeksiyon fabrikaları ve orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile belde merkezine yakın konumda, ayrı ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş, mesken olarak kullanılan 2-3 katlı binalar bulunmaktadır.

Tesis, E-5 Karayolu Evrensekiz kavşağına 2 km., Evrensekiz Belediyesi'ne 6 km., Lüleburgaz Merkezi'ne ise yaklaşık 10 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Görüntüsü

12.2. Bölge Analizi

Lüleburgaz İlçesi:

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

Lüleburgaz, Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ ilinin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli ilinin Babaeski ilçesi, kuzeyinde Kırklareli ilinin Pınarhisar ilçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleriyle çevrilmiştir. Kırklareli ilinin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1370 hektar olup, ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.

Lüleburgaz ilçesinin toplam nüfusu 2011 yılı verilerine göre 136.783 kişidir. Bunun 103.723'ü ilçe merkezinde 33.060'ı ise belde ve köylerde. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %16'lık bir artış görünmektedir. Bu artış ilçe merkezinde %31 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %15'lik bir azalma görülmüştür. Nüfus artış oranı ülke genelinin çok üzerinde olup, artış genellikle diğer bölgelerden ve köylerden şehre yoğun göçten kaynaklanmaktadır.

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

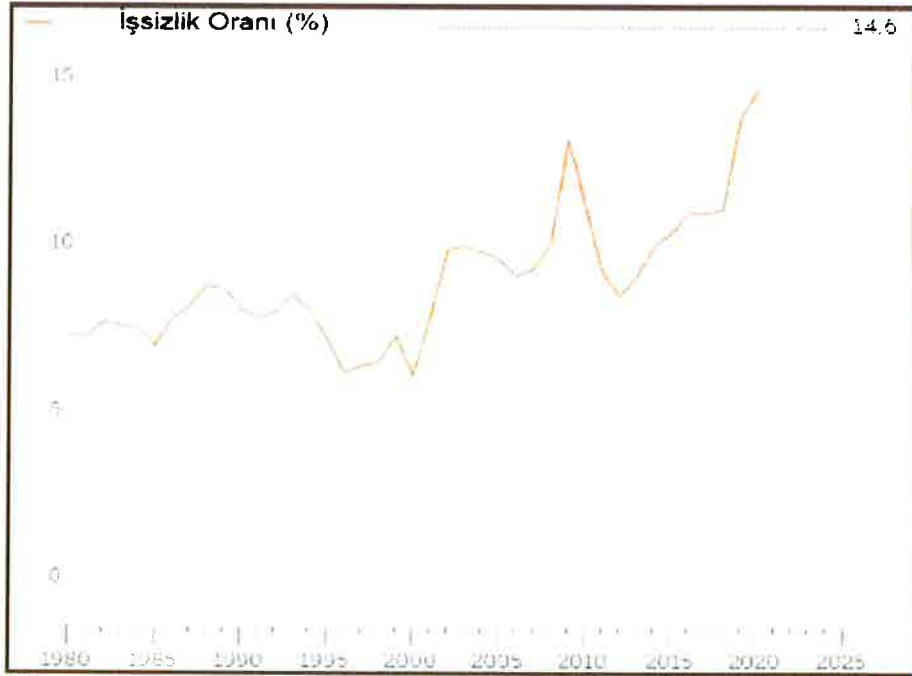
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

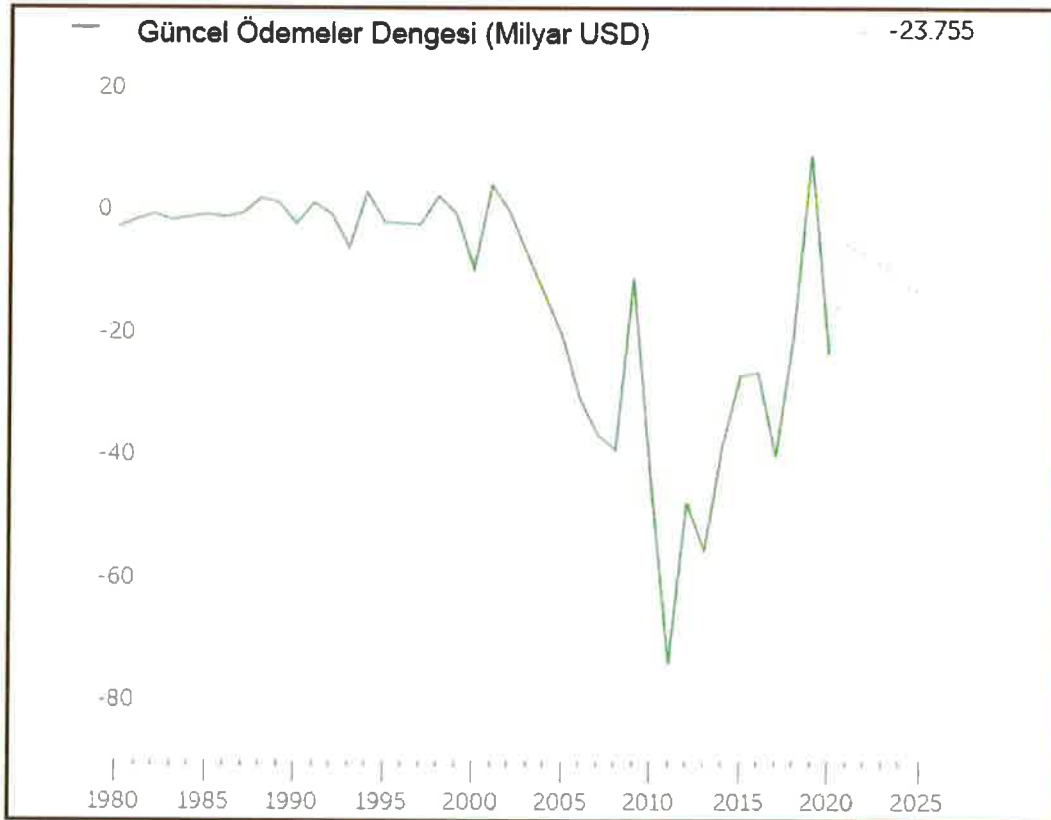
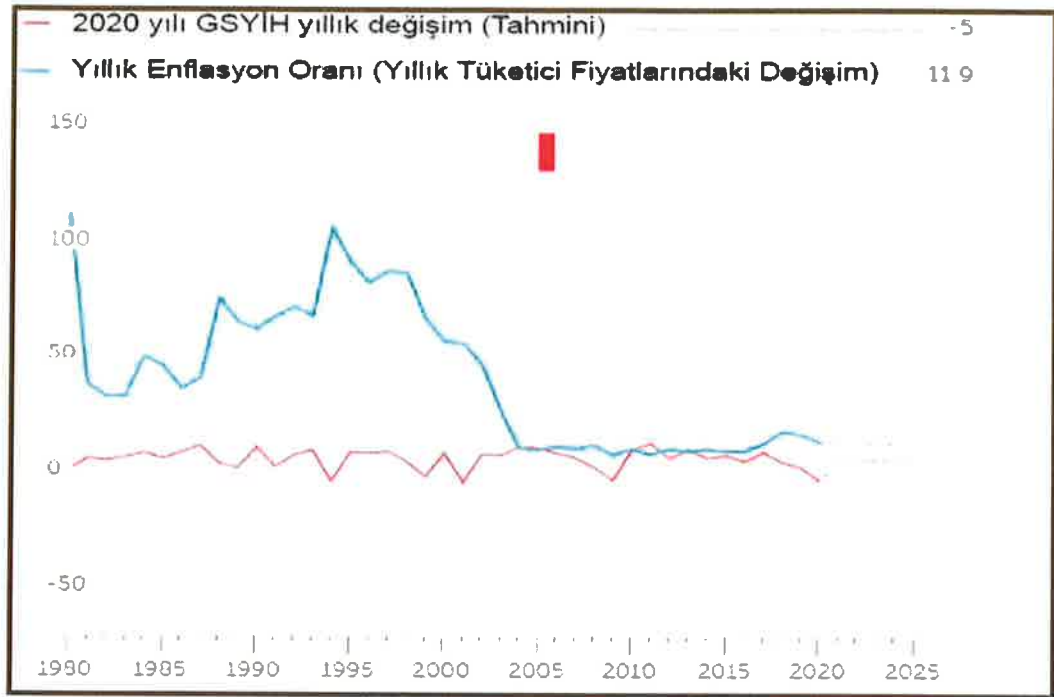
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

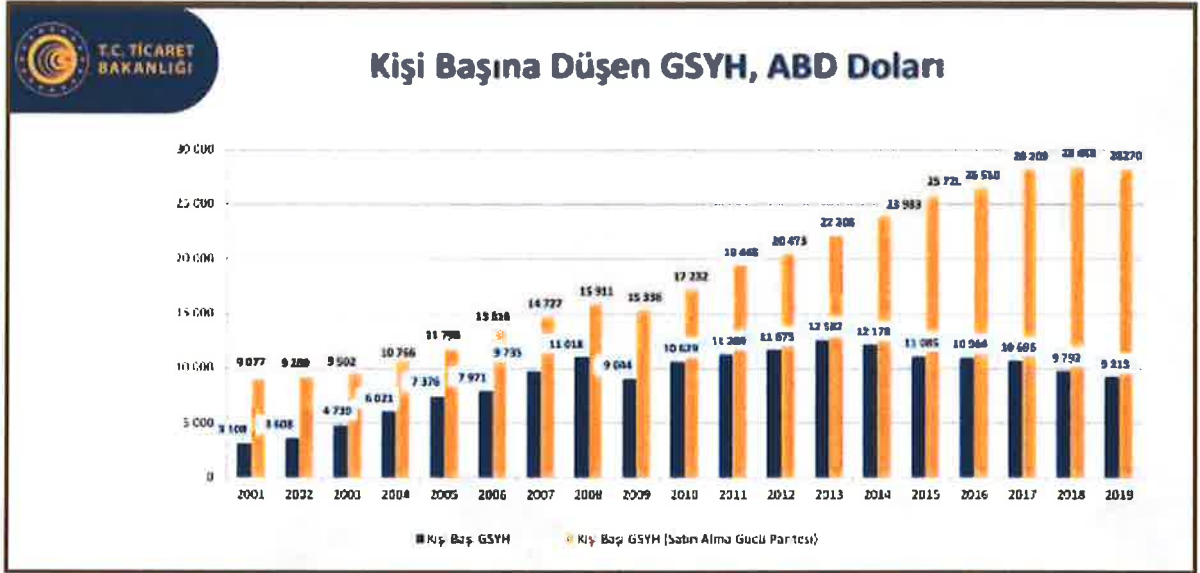
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	899	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Yıl Ortası	64.289	73.142	78.218	79.278	80.315	81.487	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.089	10.964	10.698	9.792	9.211
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	154.999	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,8	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	203.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	21,9	23,0	22,9	27,8	28,0	26,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,2	51,3	52,0	52,8	53,2	53,8
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,1	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On İki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

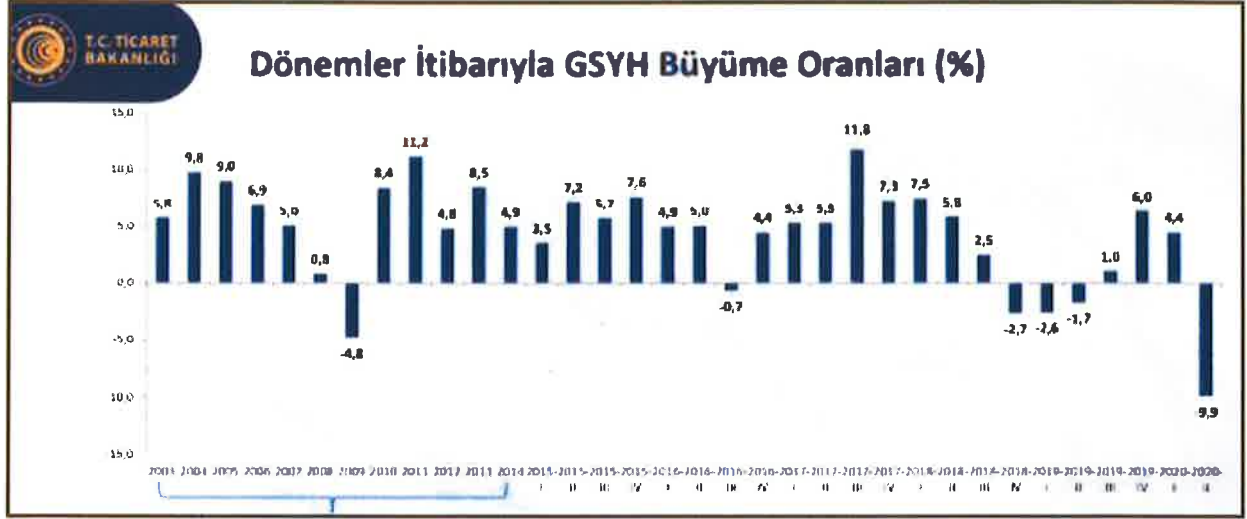
Kaynak: TÜİK, PCAAG

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

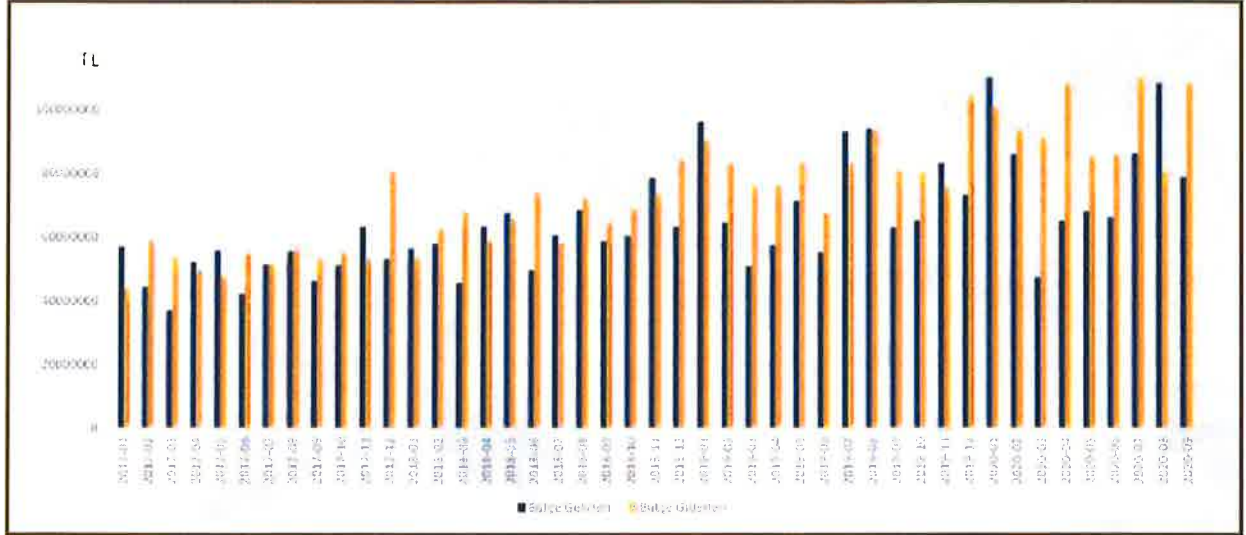
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

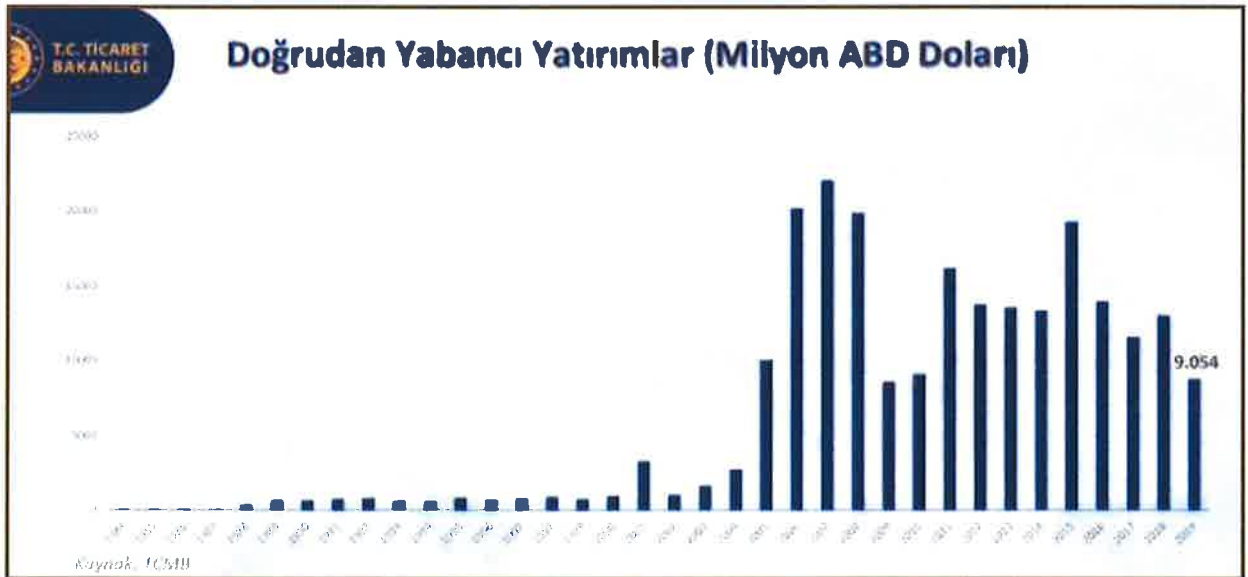
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

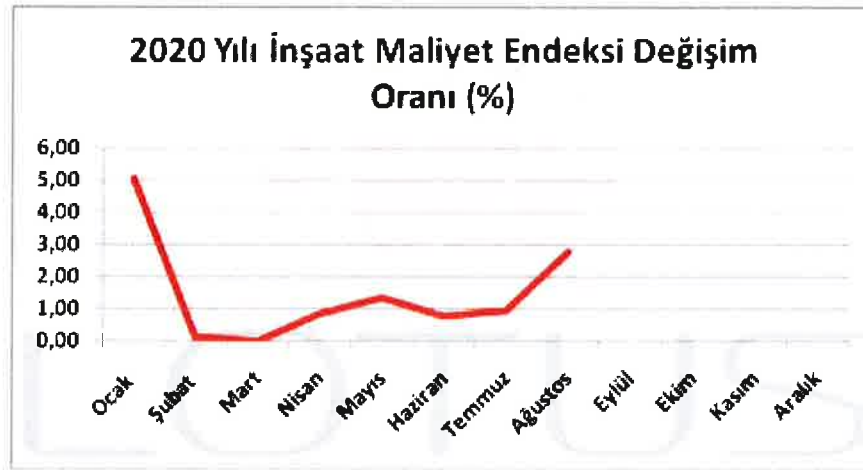
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Dünya’da ve Türkiye’de halen devam etmekte olan Covid-19 salgınının ekonomide yarattığı durgunluk,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



13. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

13.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI : 326.930,37 m² (1)

TOPLAM İNŞAAT ALANI : 100.707 m² (2)

ELEKTRİK : Şebeke

SU : Kuyu+ şebeke (4 adet artezyen kuyusu mevcut)

KANALİZASYON : Arıtma

TRAFO : Mevcut (17.300 kVA)

JENERATÖR : Mevcut

SU DEPOSU : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : Merkezi sistem kalorifer

ATIKSU ARITMA SİSTEMİ : Biyolojik arıtma tesisi mevcut

KOJENERASYON ÜNİTESİ : Mevcut

KULLANMA SUYU

ARITMA SİSTEMİ : Mevcut

YANGIN TESİSATI : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

PARK YERİ : Açık otopark alanı mevcut

GÜVENLİK : 24 saat güvenlik personeli ve yaklaşık 60 adet güvenlik kamerası mevcut

SATIŞ KABİLİYETİ : "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(1) Rapora konu tesis, 326.930,37 m² yüzölçümlü 256 ada, 394 nolu parsel üzerinde konumlanmaktadır.

(2) Toplam inşaat alanı bilgisi birer suretleri eklerde sunulan Yapı Kullanma İzin Belgeleri'nden temin edilmiştir.

13.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesisin konumlu olduğu ve Akın Tekstil A.Ş. adına kayıtlı olan 256 ada, 394 nolu parsel **326.930,37 m²** yüzölçümlüdür.
- D-100 (E5) Karayolu'na yaklaşık 180 m. cephelidir.
- Peyzaj düzenlemesi yapılmış olup otopark ve tesis içi araç yolların zeminleri stabilize üzeri asfalt kaplıdır. Açık alanların bir bölümü çim kaplı, kalan kısımlar ham arazidir.
- Topografik yapısı düz hafif eğimlidir. Düzgün bir geometrik şekli yoktur.
- Parsel üzerinde halihazırda faal durumda olan Akın Tekstil A.Ş. tesisi yer almaktadır.



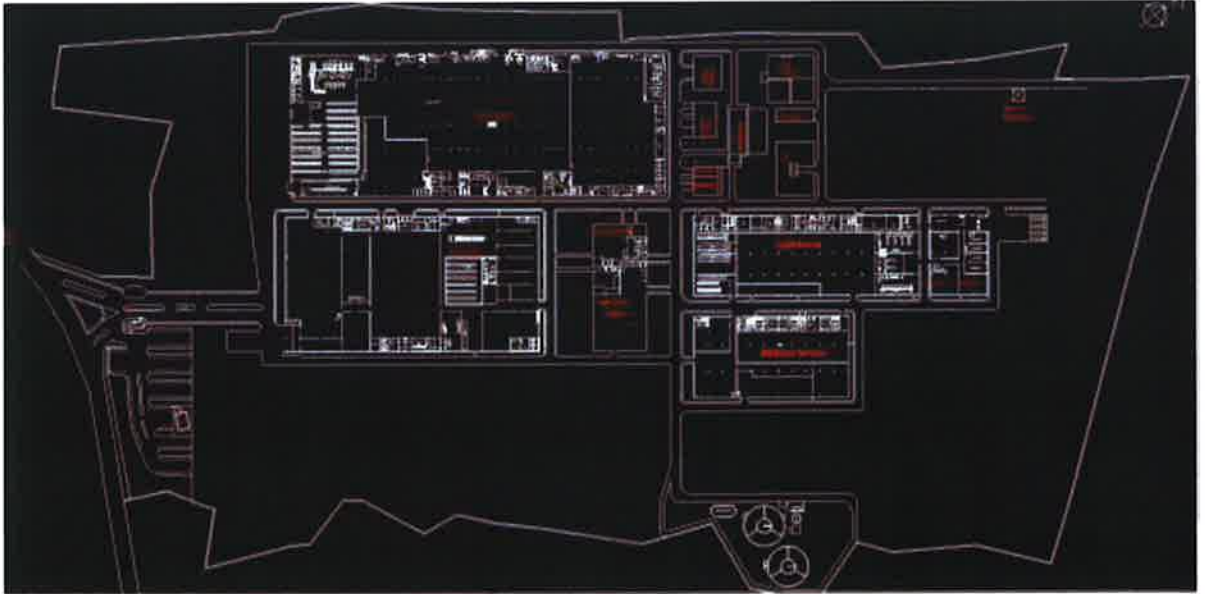
Tesis ve komşu parsellerin görünümü

- Birer sureti ekte sunulan Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre tesis 100.707 m² kullanım alanına sahiptir. Tesisin büyük bölümü halihazırda faal durumda olan Akın Tekstil A.Ş. tarafından üretim-depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 25.300 m² lik kısmının kiracılar tarafından kullanıldığı bilgisi alınmıştır.
- Tesisin girişinde güvenlik kulübesi ve misafir otopark alanı bulunmaktadır.

- Mimari projesine ve yapı kullanma izin belgelerine göre tesis bünyesindeki binalar ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)
Boyahane	IV-B	38.400
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	IV-A	3.560
Atık Su Arıtma tesisi	II-C	2.705
Dokuma Binası	IV-A	23.814
Yemekhane	IV-A	5.336
İplikhane I ve Büküm Binaları	IV-A	23.571
Elyaf Deposu	IV-A	3.321
TOPLAM		100.707

- Tesis bünyesindeki yapılar betonarme prefabrik/betonarme karkas tarzda inşa edilmişlerdir.
- Atık Su Arıtma Tesisi tesisin güney sınırında konumlandır.
- Tesisin batı kısmında Boyahane ve Dokuma binaları mevcut olup karşılıklı konumlandır.
- İplikhane ve Büküm binaları tesisin doğusunda yer almaktadır. Yemekhane ve Malzeme Ambarları birbirlerine bitişik olup tesisin orta kısmında konumlandır.



Mevcut vaziyet planı

- Kullanım ihtiyacına uygun olarak düzenlenmiş olan binalarda genel olarak zeminler epoksi esaslı zemin kaplaması/beton/PVC esaslı zemin kaplaması, duvarlar plastik boyalı/poliüretan esaslı sac kaplıdır.
- Tesisin sınırları demir direkli fens teli ile belirlenmiştir.
- Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Tesisin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üretim/depolama tesisi olarak kullanımının devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Evrensekiz OSB bünyesinde yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- E-5 Karayolu'na cepheli olması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Çevresindeki sanayi ağırlıklı yapılaşma,
- Yakın çevresindeki işletmelerin ülke çapındaki saygınlığı ve bölgedeki gayrimenkullere sağladıkları katma değer,
- Parselin toplam yüzölçümü büyüklüğü,
- İmar durumu (ek yapılaşma hakkının mevcudiyeti).

Olumsuz etken:

- Covid-19 salgını sebebiyle ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan tesisin Pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler (*) dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

(*) Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

17.1.1. Arsa Değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

17.1.1.1. Emsal Bilgileri

- **Emsal-1: Satılık / Sahibinden /Tel: 534 875 89 96**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, 10.323 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel 8.600.000,-TL bedelle satılıktır. (833,-TL/m²)

- **Emsal-2: Satılık / Erdem Gayrimenkul / 533 208 71 83**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, 5.669 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (705,-TL/m²)

- **Emsal-3: Satılık (Sahibinden) / 532 671 73 15**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu’na 4. Parsel konumundaki 11.334 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel 6.550.000,-TL bedelle satılıktır. (578,-TL/m²)

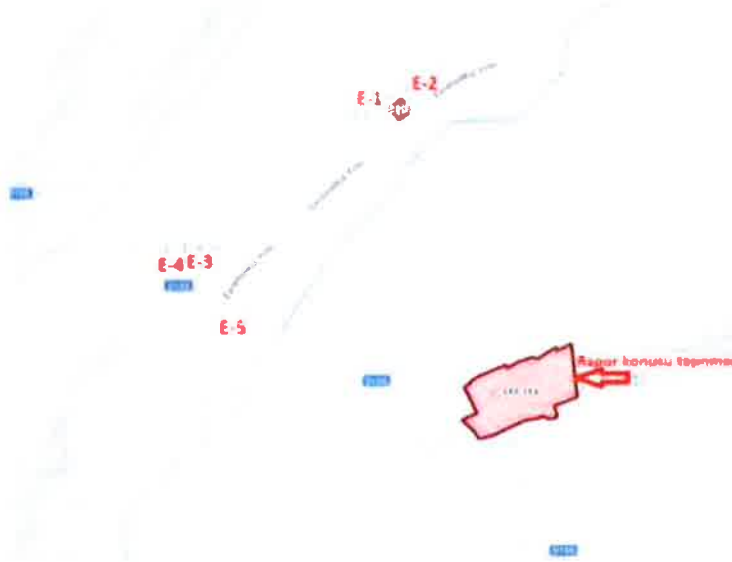
- **Emsal-4: Satılık / Özköroğlu Emlak / 532 763 92 44**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu’na 2. Parsel konumundaki 5.151,25 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel 2.100.000,-TL bedelle satılıktır. (408,-TL/m²)

- **Emsal-5: Satılık / Sahibinden /Tel: 532 476 65 52**

E-5 Karayolu’na yaklaşık 55 m. cephesi bulunan, 14.575,86 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,50” imarlı parsel 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.098,-TL/m²)

17.1.1.2. Emsal krokisi



17.1.1.3. Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan-Büyüklük Düzeltmesi		Konum		İmar Durumu/Yapılaşma Hakkı		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk				326.930,37				Sanayi Alanı/0,70			320
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	833	-15%	708	-30%	496	-30%	347	0%	347	-75%	347
Emsal 2	705	-15%	599	-50%	300	-30%	210	0%	210	-95%	210
Emsal 3	578	-15%	491	-30%	344	-30%	241	0%	241	-75%	241
Emsal 4	408	-15%	347	-50%	173	-30%	121	0%	121	-95%	121
Emsal 5	1.098	-15%	933	-30%	653	-20%	523	30%	679	-35%	679

17.1.1.4. Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu tesisin yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu dikkate alınarak belirlenen m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
256 / 394	326.930,37	320	104.615.000

17.1.2. İnşai yatırımların değeri

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m²** birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

YAPI ADI	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	2020 YILI YAPI BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Boyahane	38.400	1.850	45%	1.020	39.170.000
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560	1.550	45%	855	3.045.000
Atık Su Arıtma tesisi	2.705	820	10%	740	2.000.000
Dokuma Binası	23.814	1.550	20%	1.240	29.530.000
Yemekhane	5.336	1.550	20%	1.240	6.615.000
İplikhane I ve Büküm Binaları	23.571	1.550	20%	1.240	29.230.000
Elyaf Deposu	3.321	1.550	20%	1.240	4.120.000
Çevre düzenleme değeri (saha kaplamaları, çevre çiti, peyzaj vb) maktuen					400.000
TOPLAM					114.110.000

17.1.3. Sonuç

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsanın Değeri	104.615.000
İnşai Yatırımın Toplam Değeri	114.110.000
TOPLAM	218.725.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmaz için toplam **218.725.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira geliri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

18.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz bir bütün halinde kullanılmakta olup müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

18.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek şerhleri taşınmazın alım – satımına engel teşkil etmemektedir. Taşınmazın 3. Kişilere devrinde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınması yönündeki not Evrensekiz Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yer alan tüm parsellerde bulunmaktadır. TEDAŞ lehine olan irtifak hakları enerji nakil hatlarından kaynaklanmaktadır. 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi şerhi kamulaştırma ile ilgilidir. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan notlar, taşınmazın alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte değildir.

18.7. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

18.9. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tesis bünyesindeki binalara ait yapı kullanma izin belgeleri ve mevcut durumunu yansıtan cins tashihi mevcuttur.

18.10. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz boş arsa veya arazi niteliğinde değildir.

18.11. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesisin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsanın yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, yapıların yasal kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **toplam değeri için,**

218.725.000,-TL (İkiyüzonsekizmilyonyediyüzyirmibeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(218.725.000,-TL \div 8,7520 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{24.991.000,-Euro})$

$(218.725.000,-TL \div 7,2315 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{30.246.000,-USD})$

(*) 03.02.2021 itibariyle TCMB Döviz Satış Kurları; 1,-Euro = 8,7502 TL; 1,-USD = 7,2315 TL'dir. Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Tesisin KDV (%18) dâhil değeri 258.095.500,-TL mertebesindedir.

İşbu rapor, **AKIN TEKSTİL A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Şubat 2021

(Değerleme tarihi: 29 Ocak 2021)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

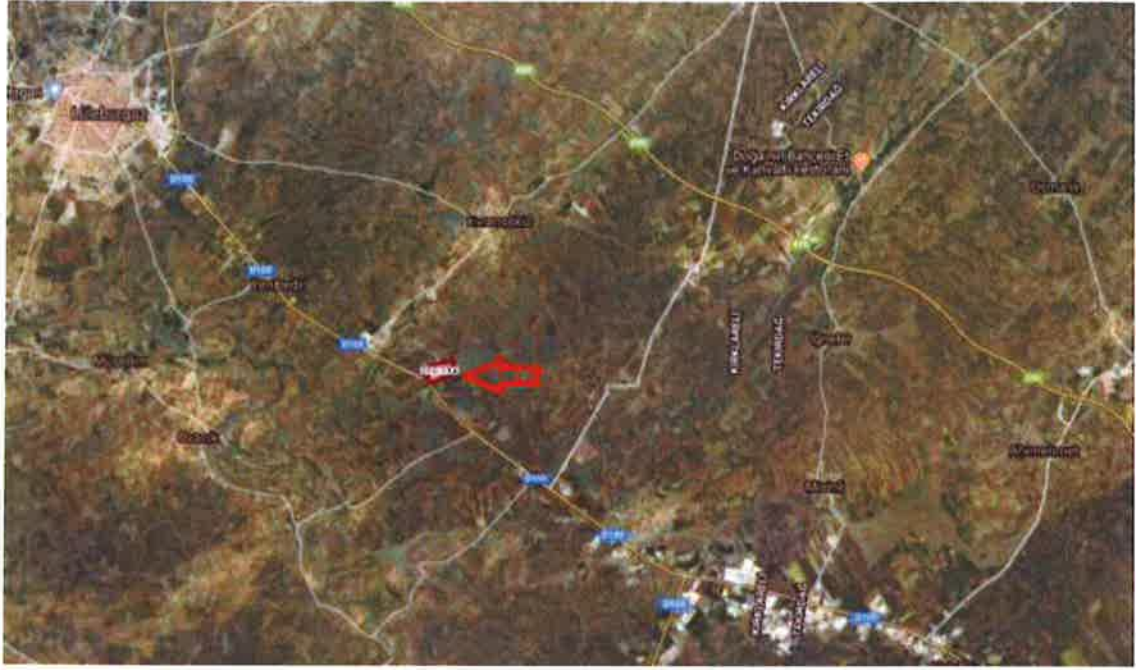
Eki :

- Uydu Görünümleri
- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Takbis belgesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri



M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygur TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)



Uydu Görünümleri

Tesisin Görünümleri













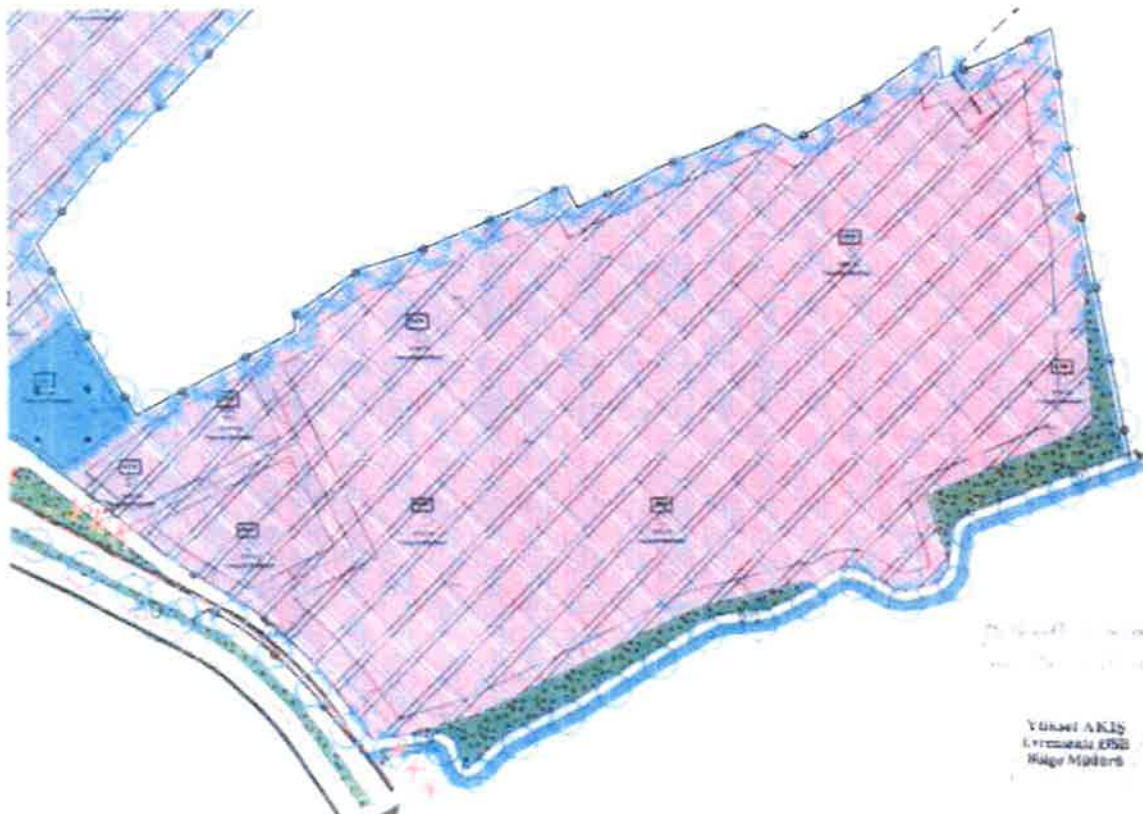








İmar Plan örneği:



[illegible]

1. Başvuru sahibi kurum (İlçe Kurumu)		2. Makamın tarihi		3. Başvuru tarihi		4. Başvuru sayısı	
Euronisler Belediye Kurumu		14/10/2011		14/10/2011		1	
5. İlçe	6. Adalet	7. Pazarlama	8. Yürürlük tarihi				
00-91	-	14/10/2011	14/10/2011				
9. Yapı İşleri Kurumu		10. Yürürlük tarihi		11. Yürürlük tarihi		12. Yürürlük tarihi	
Euronisler İlçe Kurumu		14/10/2011		14/10/2011		14/10/2011	
13. Yürürlük tarihi		14. Yürürlük tarihi		15. Yürürlük tarihi		16. Yürürlük tarihi	
14/10/2011		14/10/2011		14/10/2011		14/10/2011	
YAPILAN İŞLERİN				YAPILAN İŞLERİN			
17. Adı Soyadı / Unvanı				18. Adı Soyadı / Unvanı			
Ali İsmail				Ali İsmail			
19. Başlıca işi / Vazifesi				20. Başlıca işi / Vazifesi			
Başlıca işi / Vazifesi				Başlıca işi / Vazifesi			
21. Adı Soyadı				22. Adı Soyadı			
Euronisler İlçe Kurumu				Euronisler İlçe Kurumu			
23. Adı Soyadı / Unvanı		24. Adı Soyadı / Unvanı		25. Adı Soyadı / Unvanı		26. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
27. Adı Soyadı / Unvanı		28. Adı Soyadı / Unvanı		29. Adı Soyadı / Unvanı		30. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
31. Adı Soyadı / Unvanı		32. Adı Soyadı / Unvanı		33. Adı Soyadı / Unvanı		34. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
35. Adı Soyadı / Unvanı		36. Adı Soyadı / Unvanı		37. Adı Soyadı / Unvanı		38. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
39. Adı Soyadı / Unvanı		40. Adı Soyadı / Unvanı		41. Adı Soyadı / Unvanı		42. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
43. Adı Soyadı / Unvanı		44. Adı Soyadı / Unvanı		45. Adı Soyadı / Unvanı		46. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
47. Adı Soyadı / Unvanı		48. Adı Soyadı / Unvanı		49. Adı Soyadı / Unvanı		50. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
51. Adı Soyadı / Unvanı		52. Adı Soyadı / Unvanı		53. Adı Soyadı / Unvanı		54. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
55. Adı Soyadı / Unvanı		56. Adı Soyadı / Unvanı		57. Adı Soyadı / Unvanı		58. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
59. Adı Soyadı / Unvanı		60. Adı Soyadı / Unvanı		61. Adı Soyadı / Unvanı		62. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
63. Adı Soyadı / Unvanı		64. Adı Soyadı / Unvanı		65. Adı Soyadı / Unvanı		66. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
67. Adı Soyadı / Unvanı		68. Adı Soyadı / Unvanı		69. Adı Soyadı / Unvanı		70. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
71. Adı Soyadı / Unvanı		72. Adı Soyadı / Unvanı		73. Adı Soyadı / Unvanı		74. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
75. Adı Soyadı / Unvanı		76. Adı Soyadı / Unvanı		77. Adı Soyadı / Unvanı		78. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
79. Adı Soyadı / Unvanı		80. Adı Soyadı / Unvanı		81. Adı Soyadı / Unvanı		82. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
83. Adı Soyadı / Unvanı		84. Adı Soyadı / Unvanı		85. Adı Soyadı / Unvanı		86. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
87. Adı Soyadı / Unvanı		88. Adı Soyadı / Unvanı		89. Adı Soyadı / Unvanı		90. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
91. Adı Soyadı / Unvanı		92. Adı Soyadı / Unvanı		93. Adı Soyadı / Unvanı		94. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
95. Adı Soyadı / Unvanı		96. Adı Soyadı / Unvanı		97. Adı Soyadı / Unvanı		98. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	
99. Adı Soyadı / Unvanı		100. Adı Soyadı / Unvanı		101. Adı Soyadı / Unvanı		102. Adı Soyadı / Unvanı	
Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail		Ali İsmail	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi: 05.05.2021

2. Başvuru saatı: 10.00

3. Başvuru yeri: Akın Tekstil

4. Başvuru türü: Yeni yapı

5. Başvuru alanı: 1000 m²

6. Başvuru alanı: 1000 m²

7. Başvuru alanı: 1000 m²

8. Başvuru alanı: 1000 m²

9. Başvuru alanı: 1000 m²

10. Başvuru alanı: 1000 m²

11. Başvuru alanı: 1000 m²

12. Başvuru alanı: 1000 m²

13. Başvuru alanı: 1000 m²

14. Başvuru alanı: 1000 m²

15. Başvuru alanı: 1000 m²

16. Başvuru alanı: 1000 m²

17. Başvuru alanı: 1000 m²

18. Başvuru alanı: 1000 m²

19. Başvuru alanı: 1000 m²

20. Başvuru alanı: 1000 m²

21. Başvuru alanı: 1000 m²

22. Başvuru alanı: 1000 m²

23. Başvuru alanı: 1000 m²

24. Başvuru alanı: 1000 m²

25. Başvuru alanı: 1000 m²

26. Başvuru alanı: 1000 m²

27. Başvuru alanı: 1000 m²

28. Başvuru alanı: 1000 m²

29. Başvuru alanı: 1000 m²

30. Başvuru alanı: 1000 m²

31. Başvuru alanı: 1000 m²

32. Başvuru alanı: 1000 m²

33. Başvuru alanı: 1000 m²

34. Başvuru alanı: 1000 m²

35. Başvuru alanı: 1000 m²

36. Başvuru alanı: 1000 m²

37. Başvuru alanı: 1000 m²

38. Başvuru alanı: 1000 m²

39. Başvuru alanı: 1000 m²

40. Başvuru alanı: 1000 m²

41. Başvuru alanı: 1000 m²

42. Başvuru alanı: 1000 m²

43. Başvuru alanı: 1000 m²

44. Başvuru alanı: 1000 m²

45. Başvuru alanı: 1000 m²

46. Başvuru alanı: 1000 m²

47. Başvuru alanı: 1000 m²

48. Başvuru alanı: 1000 m²

49. Başvuru alanı: 1000 m²

50. Başvuru alanı: 1000 m²

51. Başvuru alanı: 1000 m²

52. Başvuru alanı: 1000 m²

53. Başvuru alanı: 1000 m²

54. Başvuru alanı: 1000 m²

55. Başvuru alanı: 1000 m²

56. Başvuru alanı: 1000 m²

57. Başvuru alanı: 1000 m²

58. Başvuru alanı: 1000 m²

59. Başvuru alanı: 1000 m²

60. Başvuru alanı: 1000 m²

61. Başvuru alanı: 1000 m²

62. Başvuru alanı: 1000 m²

63. Başvuru alanı: 1000 m²

64. Başvuru alanı: 1000 m²

65. Başvuru alanı: 1000 m²

66. Başvuru alanı: 1000 m²

67. Başvuru alanı: 1000 m²

68. Başvuru alanı: 1000 m²

69. Başvuru alanı: 1000 m²

70. Başvuru alanı: 1000 m²

71. Başvuru alanı: 1000 m²

72. Başvuru alanı: 1000 m²

73. Başvuru alanı: 1000 m²

74. Başvuru alanı: 1000 m²

75. Başvuru alanı: 1000 m²

76. Başvuru alanı: 1000 m²

77. Başvuru alanı: 1000 m²

78. Başvuru alanı: 1000 m²

79. Başvuru alanı: 1000 m²

80. Başvuru alanı: 1000 m²

81. Başvuru alanı: 1000 m²

82. Başvuru alanı: 1000 m²

83. Başvuru alanı: 1000 m²

84. Başvuru alanı: 1000 m²

85. Başvuru alanı: 1000 m²

86. Başvuru alanı: 1000 m²

87. Başvuru alanı: 1000 m²

88. Başvuru alanı: 1000 m²

89. Başvuru alanı: 1000 m²

90. Başvuru alanı: 1000 m²

91. Başvuru alanı: 1000 m²

92. Başvuru alanı: 1000 m²

93. Başvuru alanı: 1000 m²

94. Başvuru alanı: 1000 m²

95. Başvuru alanı: 1000 m²

96. Başvuru alanı: 1000 m²

97. Başvuru alanı: 1000 m²

98. Başvuru alanı: 1000 m²

99. Başvuru alanı: 1000 m²

100. Başvuru alanı: 1000 m²



[illegible]

29 Ocak 2017 tarihinde...

Evrenseviz 2. Etaj

6. Kat 7. Kat

11. Kat 12. Kat

13. Kat 14. Kat

15. Kat 16. Kat

17. Kat 18. Kat

19. Kat 20. Kat

21. Kat 22. Kat

23. Kat 24. Kat

25. Kat 26. Kat

27. Kat 28. Kat

29. Kat 30. Kat

31. Kat 32. Kat

33. Kat 34. Kat

35. Kat 36. Kat

37. Kat 38. Kat

39. Kat 40. Kat

41. Kat 42. Kat

43. Kat 44. Kat

45. Kat 46. Kat

47. Kat 48. Kat

49. Kat 50. Kat

51. Kat 52. Kat

53. Kat 54. Kat

55. Kat 56. Kat

57. Kat 58. Kat

59. Kat 60. Kat

61. Kat 62. Kat

63. Kat 64. Kat

65. Kat 66. Kat

67. Kat 68. Kat

69. Kat 70. Kat

71. Kat 72. Kat

73. Kat 74. Kat

75. Kat 76. Kat

77. Kat 78. Kat

79. Kat 80. Kat

81. Kat 82. Kat

83. Kat 84. Kat

85. Kat 86. Kat

87. Kat 88. Kat

89. Kat 90. Kat

91. Kat 92. Kat

93. Kat 94. Kat

95. Kat 96. Kat

97. Kat 98. Kat

99. Kat 100. Kat

101. Kat 102. Kat

103. Kat 104. Kat

105. Kat 106. Kat

107. Kat 108. Kat

109. Kat 110. Kat

111. Kat 112. Kat

113. Kat 114. Kat

115. Kat 116. Kat

117. Kat 118. Kat

119. Kat 120. Kat

121. Kat 122. Kat

123. Kat 124. Kat

125. Kat 126. Kat

127. Kat 128. Kat

129. Kat 130. Kat

131. Kat 132. Kat

133. Kat 134. Kat

135. Kat 136. Kat

137. Kat 138. Kat

139. Kat 140. Kat

141. Kat 142. Kat

143. Kat 144. Kat

145. Kat 146. Kat

147. Kat 148. Kat

149. Kat 150. Kat

151. Kat 152. Kat

153. Kat 154. Kat

155. Kat 156. Kat

157. Kat 158. Kat

159. Kat 160. Kat

161. Kat 162. Kat

163. Kat 164. Kat

165. Kat 166. Kat

167. Kat 168. Kat

169. Kat 170. Kat

171. Kat 172. Kat

173. Kat 174. Kat

175. Kat 176. Kat

177. Kat 178. Kat

179. Kat 180. Kat

181. Kat 182. Kat

183. Kat 184. Kat

185. Kat 186. Kat

187. Kat 188. Kat

189. Kat 190. Kat

191. Kat 192. Kat

193. Kat 194. Kat

195. Kat 196. Kat

197. Kat 198. Kat

199. Kat 200. Kat

201. Kat 202. Kat

203. Kat 204. Kat

205. Kat 206. Kat

207. Kat 208. Kat

209. Kat 210. Kat

211. Kat 212. Kat

213. Kat 214. Kat

215. Kat 216. Kat

217. Kat 218. Kat

219. Kat 220. Kat

221. Kat 222. Kat

223. Kat 224. Kat

225. Kat 226. Kat

227. Kat 228. Kat

229. Kat 230. Kat

231. Kat 232. Kat

233. Kat 234. Kat

235. Kat 236. Kat

237. Kat 238. Kat

239. Kat 240. Kat

241. Kat 242. Kat

243. Kat 244. Kat

245. Kat 246. Kat

247. Kat 248. Kat

249. Kat 250. Kat

251. Kat 252. Kat

253. Kat 254. Kat

255. Kat 256. Kat

257. Kat 258. Kat

259. Kat 260. Kat

261. Kat 262. Kat

263. Kat 264. Kat

265. Kat 266. Kat

267. Kat 268. Kat

269. Kat 270. Kat

271. Kat 272. Kat

273. Kat 274. Kat

275. Kat 276. Kat

277. Kat 278. Kat

279. Kat 280. Kat

281. Kat 282. Kat

283. Kat 284. Kat

285. Kat 286. Kat

287. Kat 288. Kat

289. Kat 290. Kat

291. Kat 292. Kat

293. Kat 294. Kat

295. Kat 296. Kat

297. Kat 298. Kat

299. Kat 300. Kat

301. Kat 302. Kat

303. Kat 304. Kat

305. Kat 306. Kat

307. Kat 308. Kat

309. Kat 310. Kat

311. Kat 312. Kat

313. Kat 314. Kat

315. Kat 316. Kat

317. Kat 318. Kat

319. Kat 320. Kat

321. Kat 322. Kat

323. Kat 324. Kat

325. Kat 326. Kat

327. Kat 328. Kat

329. Kat 330. Kat

331. Kat 332. Kat

333. Kat 334. Kat

335. Kat 336. Kat

337. Kat 338. Kat

339. Kat 340. Kat

341. Kat 342. Kat

343. Kat 344. Kat

345. Kat 346. Kat

347. Kat 348. Kat

349. Kat 350. Kat

351. Kat 352. Kat

353. Kat 354. Kat

355. Kat 356. Kat

357. Kat 358. Kat

359. Kat 360. Kat

361. Kat 362. Kat

363. Kat 364. Kat

365. Kat 366. Kat

367. Kat 368. Kat

369. Kat 370. Kat

371. Kat 372. Kat

373. Kat 374. Kat

375. Kat 376. Kat

377. Kat 378. Kat

379. Kat 380. Kat

381. Kat 382. Kat

383. Kat 384. Kat

385. Kat 386. Kat

387. Kat 388. Kat

389. Kat 390. Kat

391. Kat 392. Kat

393. Kat 394. Kat

395. Kat 396. Kat

397. Kat 398. Kat

399. Kat 400. Kat

401. Kat 402. Kat

403. Kat 404. Kat

405. Kat 406. Kat

407. Kat 408. Kat

409. Kat 410. Kat

411. Kat 412. Kat

413. Kat 414. Kat

415. Kat 416. Kat

417. Kat 418. Kat

419. Kat 420. Kat

421. Kat 422. Kat

423. Kat 424. Kat

425. Kat 426. Kat

427. Kat 428. Kat

429. Kat 430. Kat

431. Kat 432. Kat

433. Kat 434. Kat

435. Kat 436. Kat

437. Kat 438. Kat

439. Kat 440. Kat

441. Kat 442. Kat

443. Kat 444. Kat

445. Kat 446. Kat

447. Kat 448. Kat

449. Kat 450. Kat

451. Kat 452. Kat

453. Kat 454. Kat

455. Kat 456. Kat

457. Kat 458. Kat

459. Kat 460. Kat

461. Kat 462. Kat

463. Kat 464. Kat

465. Kat 466. Kat

467. Kat 468. Kat

469. Kat 470. Kat

471. Kat 472. Kat

473. Kat 474. Kat

475. Kat 476. Kat

477. Kat 478. Kat

479. Kat 480. Kat

481. Kat 482. Kat

483. Kat 484. Kat

485. Kat 486. Kat

487. Kat 488. Kat

489. Kat 490. Kat

491. Kat 492. Kat

493. Kat 494. Kat

495. Kat 496. Kat

497. Kat 498. Kat

499. Kat 500. Kat

501. Kat 502. Kat

503. Kat 504. Kat

505. Kat 506. Kat

507. Kat 508. Kat

509. Kat 510. Kat

511. Kat 512. Kat

513. Kat 514. Kat

515. Kat 516. Kat

517. Kat 518. Kat

519. Kat 520. Kat

521. Kat 522. Kat

523. Kat 524. Kat

525. Kat 526. Kat

527. Kat 528. Kat

<

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: () 0 0 0 5 0 0

1. Belgayı veren kurum Beylikdüzü İlçe Beşirlik Kurumu		2. Belganın veriliş tarihi Kısmi kullanıma izin Yapı kullanma izni		3. Belganın onay tarihi 31.12.2013		4. Belganın onay tarihi 2013/05	
5. Belganın onay tarihi 31.12.2013		6. Belganın onay tarihi 31.12.2013		7. Adı no 4050/19		8. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
9. Belganın onay tarihi 31.12.2013		10. Belganın onay tarihi 31.12.2013		11. Belganın onay tarihi 31.12.2013		12. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
13. Belganın onay tarihi 31.12.2013		14. Belganın onay tarihi 31.12.2013		15. Belganın onay tarihi 31.12.2013		16. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
17. Belganın onay tarihi 31.12.2013		18. Belganın onay tarihi 31.12.2013		19. Belganın onay tarihi 31.12.2013		20. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
21. Belganın onay tarihi 31.12.2013		22. Belganın onay tarihi 31.12.2013		23. Belganın onay tarihi 31.12.2013		24. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
25. Belganın onay tarihi 31.12.2013		26. Belganın onay tarihi 31.12.2013		27. Belganın onay tarihi 31.12.2013		28. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
29. Belganın onay tarihi 31.12.2013		30. Belganın onay tarihi 31.12.2013		31. Belganın onay tarihi 31.12.2013		32. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
33. Belganın onay tarihi 31.12.2013		34. Belganın onay tarihi 31.12.2013		35. Belganın onay tarihi 31.12.2013		36. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
37. Belganın onay tarihi 31.12.2013		38. Belganın onay tarihi 31.12.2013		39. Belganın onay tarihi 31.12.2013		40. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
41. Belganın onay tarihi 31.12.2013		42. Belganın onay tarihi 31.12.2013		43. Belganın onay tarihi 31.12.2013		44. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
45. Belganın onay tarihi 31.12.2013		46. Belganın onay tarihi 31.12.2013		47. Belganın onay tarihi 31.12.2013		48. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
49. Belganın onay tarihi 31.12.2013		50. Belganın onay tarihi 31.12.2013		51. Belganın onay tarihi 31.12.2013		52. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
53. Belganın onay tarihi 31.12.2013		54. Belganın onay tarihi 31.12.2013		55. Belganın onay tarihi 31.12.2013		56. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
57. Belganın onay tarihi 31.12.2013		58. Belganın onay tarihi 31.12.2013		59. Belganın onay tarihi 31.12.2013		60. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
61. Belganın onay tarihi 31.12.2013		62. Belganın onay tarihi 31.12.2013		63. Belganın onay tarihi 31.12.2013		64. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
65. Belganın onay tarihi 31.12.2013		66. Belganın onay tarihi 31.12.2013		67. Belganın onay tarihi 31.12.2013		68. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
69. Belganın onay tarihi 31.12.2013		70. Belganın onay tarihi 31.12.2013		71. Belganın onay tarihi 31.12.2013		72. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
73. Belganın onay tarihi 31.12.2013		74. Belganın onay tarihi 31.12.2013		75. Belganın onay tarihi 31.12.2013		76. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
77. Belganın onay tarihi 31.12.2013		78. Belganın onay tarihi 31.12.2013		79. Belganın onay tarihi 31.12.2013		80. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
81. Belganın onay tarihi 31.12.2013		82. Belganın onay tarihi 31.12.2013		83. Belganın onay tarihi 31.12.2013		84. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
85. Belganın onay tarihi 31.12.2013		86. Belganın onay tarihi 31.12.2013		87. Belganın onay tarihi 31.12.2013		88. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
89. Belganın onay tarihi 31.12.2013		90. Belganın onay tarihi 31.12.2013		91. Belganın onay tarihi 31.12.2013		92. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
93. Belganın onay tarihi 31.12.2013		94. Belganın onay tarihi 31.12.2013		95. Belganın onay tarihi 31.12.2013		96. Belganın onay tarihi 31.12.2013	
97. Belganın onay tarihi 31.12.2013		98. Belganın onay tarihi 31.12.2013		99. Belganın onay tarihi 31.12.2013		100. Belganın onay tarihi 31.12.2013	



LOTUS

2021/099

AKIN
TEKSTİL .

[illegible]

Kaydı Oluşturan: UYGAR TOST

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072521032745	20210201-874-F05593	3274

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	256/394
Tasınmaz Kimlik No:	108672211	AT Yüzölçümü(m2):	326930.37
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EVRENSEKİZ/GÜNDOĞU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Arap Çatağı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2114	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazandıresi, komp. doğalgaz merkezi olan arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 7

				Yevmiye
Beyan	Krokisinde A harfı ile gösterilen yapı 256/335 nolu parselde 539.64 m2 tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 14-04-2014 15:55 - 5092	-
Beyan	Krokisinde N harfı ile gösterilen yapı 256/214 nolu parselde 193.07 m2 tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 14-04-2014 15:55 - 5092	-
Beyan	Krokisinde N harfı ile gösterilen yapı 256/215 nolu parselde 1507.84 m2 tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 14-04-2014 15:55 - 5092	-
Beyan	4638 parseldeki binanın (Malzeme ambarı) 1728,75 m2 lik kısmı 4725 e tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 15-09-2009 10:55 - 13076	-
Beyan	4638 parseldeki binanın (Malzeme ambarı) 1728,75 m2 lik kısmı 4725 e tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 15-09-2009 10:55 - 13076	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
516543912	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	56348/32693037	563.48	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543913	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	242149/32693037	2421.49	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543914	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	31258438/32693037	312584.38	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-

2 / 7

516543915	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	22156/326 93037	221 56	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132
516543916	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	28193/326 93037	281 93	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132
516543917	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	83028/108 97679	2490.84	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132
516543918	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	1106/3269 3037	11.06	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132
516543919	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	278521/10 897679	8355.63	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil	AKIN TEKSTİL ANONİM		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	

3 / 7

	3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ŞİRKETİ VKN			
Beyan	TEDAŞ LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ 20/04/1995 Y:1886	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Lüleburgaz - 20-04-1995 00:00 - 1886	
Serh	TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ 29/05/1995 YEV:2393	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Lüleburgaz - 29-05-1995 00:00 - 2393	
Beyan	2942 S. KANUNUN 7. MD ŞERHİ 26/04/2001 Y:1581	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Lüleburgaz - 26-04-2001 00:00 - 1581	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	

4 / 7

Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3 kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3 kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3 kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3 kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

5/7

BosRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
	Evet	14338380.00 TL		1/0		Lüleburgaz - 08-07-2010 10:51 - 8143
İpoteklin Konulduğu Hıase Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - EVRENSEKİZ/ GÜNDOĞU Mah. - (Aktif) - 256 Ada - 394 Parsel	31258438/ 32693037	(SN 6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	14338380.00 TL	Lüleburgaz - 08-07-2010 10:51 - 8143		

6/7



LOTUS

2021/099



AKIN
TEKSTİL

BosRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarihi - Yev
	Evet	9171957.25 TL		3/0		Lüleburgaz - 08-07-2010 10:51 - 8143
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Lüleburgaz - EVRENSEKİZ/ GÜNDOĞU Mah. - (Aktif) - 256 Ada - 394 Parsel	31258438/ 32693037	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	9171957.25 TL	Lüleburgaz - 08-07-2010 10:51 - 8143		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NfFhXgGz1K kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400124

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Niyazi ÖZTANCI
BAŞKAN



LOTUS

2021/099



**AKIN
TEKSTİL**



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2019

Belge No: 2019-01.1883

Sayın Uygur TOST

(T.C. Kimlik No: 42364312566 - Lisans No: 401881)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



LOTUS

2021/099



**AKIN
TEKSTİL**