



LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

AKIN TEKSTİL A.Ş.

Lüleburgaz / KIRKLARELİ

(Tesis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AKIN
TEKSTİL A.Ş.

Rapor No: 2022 / 037

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, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	23
13.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	24

13.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	24
13.2.	AÇIKLAMALAR	25
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
15.	DEĞERLENDİRME	27
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	28
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	28
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	29
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	31
17.	FİYATLANDIRMA	32
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	32
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	36
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	36
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	36
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	36
18.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	36
18.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
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	36
18.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	37
18.8.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
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	37
18.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
19.	SONUÇ	38

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	12 Ocak 2022 tarih ve 833 - 2022/003 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Ocak 2022
RAPOR TARİHİ	01 Şubat 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Tesis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam 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 31.12.2021 tarihi itibarıyla 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 31.12.2021 TARİHİ İTİBARIYLA DEĞERİ	382.300.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygur TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ 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	12 Ocak 2022 tarih ve 833 - 2022/003 no ile													
MÜŞTERİ NO	833													
RAPOR NO	2022/037													
DEĞERLEME TARİHİ	26 Ocak 2022													
RAPOR TARİHİ	01 Şubat 2022													
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin 31.12.2021 tarihi itibariyle 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>03.02.2021</td><td>03.03.2020</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2021/099</td><td>2020/089</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td><td>M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)</td></tr><tr><td>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>218.725.000,-TL</td><td>201.700.000,-TL</td></tr></table>			RAPOR TARİHİ	03.02.2021	03.03.2020	RAPOR NUMARASI	2021/099	2020/089	RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	218.725.000,-TL	201.700.000,-TL
RAPOR TARİHİ	03.02.2021	03.03.2020												
RAPOR NUMARASI	2021/099	2020/089												
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)												
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	218.725.000,-TL	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	1.000.000,-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	% 20,7
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 değerde değişikliğe 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 (242149/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (31258438/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (22156/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (28193/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (83028/97679) Akın Tekstil Anonim Şirketi (1106/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (278521/10897679)
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 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 parselde 539.64 m² tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/214 nolu parselde 193.07 m² (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/215 nolu parselde 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 oluştuğu 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 oluştuğu 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.

11.8. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli 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. tesisidir**.

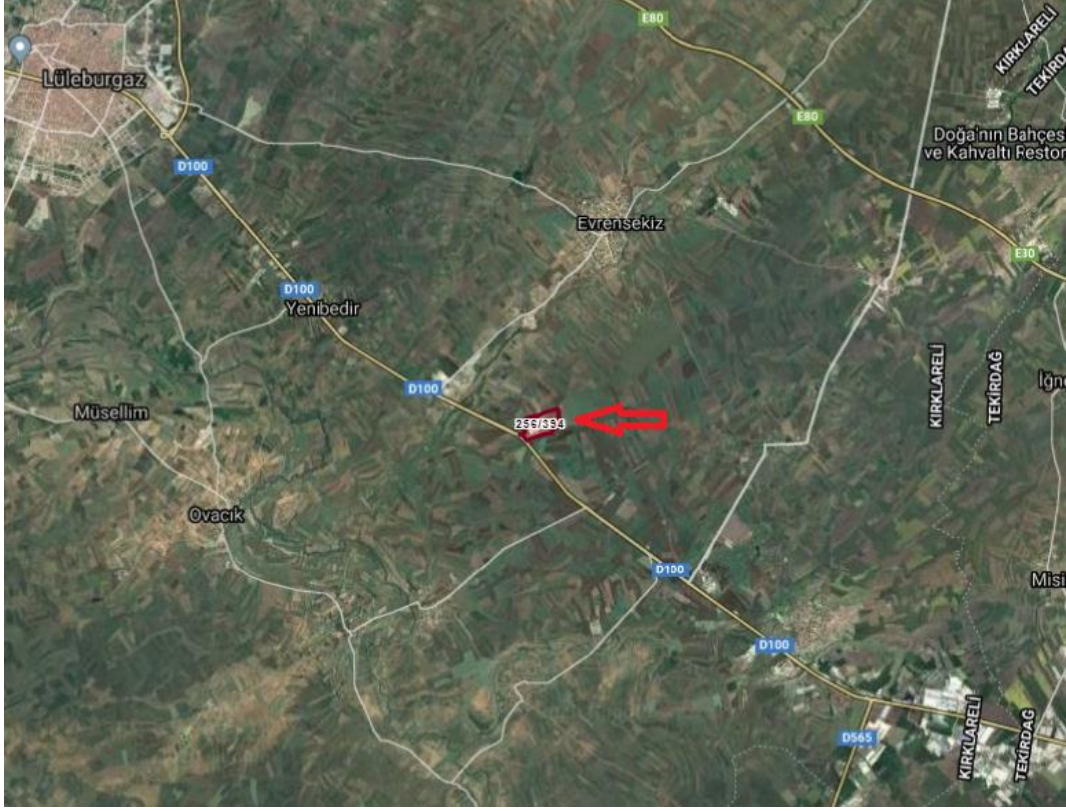
E-5 Karayolu üzerinde Çorlu-Lüleburgaz istikametinde ilerlerken Büyükkarıştıran Beldesi çıkışını yaklaşık 6 km. geçtikten sonra yolun sağ tarafında yer alan tesis, E-5 Karayolu'na cepheli konumdadır.

Tesisin yakın çevresinde boş parseller, ekili araziler ile Efes Pilsen Fabrikası, Koray Kimya tesisi, Ak Nişasta-Ak Gıda tesisleri, Saretkes Boya tesisi, Mayteks Konfeksiyon fabrikaları ve orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile belde merkezine yakın konumda, ayrı ve bitişik nizamalarda 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 dir. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %16'lık bir artış görülmektedir. Bu artış ilçe merkezinde %31 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %15'lik bir azalma görülmüştür. Nüfus artış oranı ülke genelinin çok üzerinde olup, artış genellikle diğer bölgelerden ve köylerden şehre yoğun göçten kaynaklanmaktadır.

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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

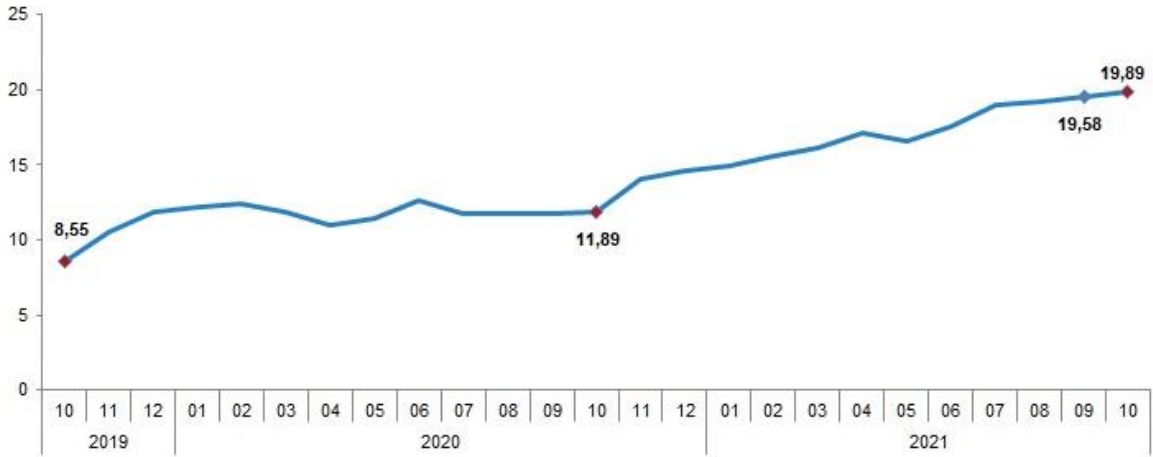
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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. 2020 yılı 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 %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



Kaynak: TÜİK

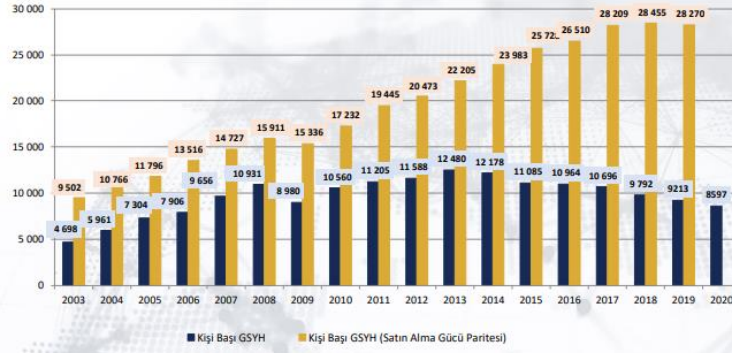
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% , GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

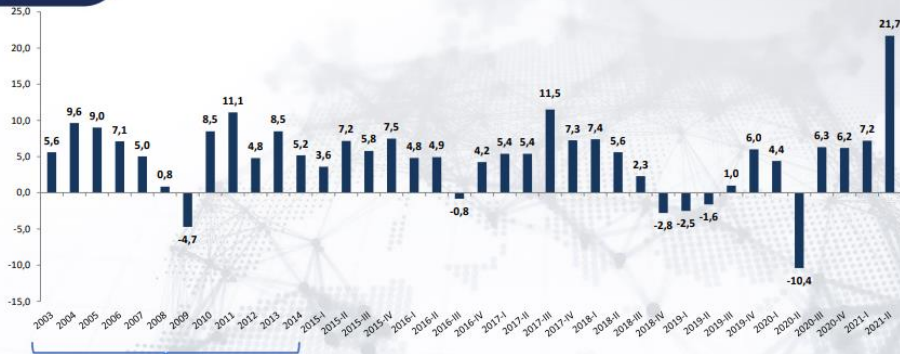
Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

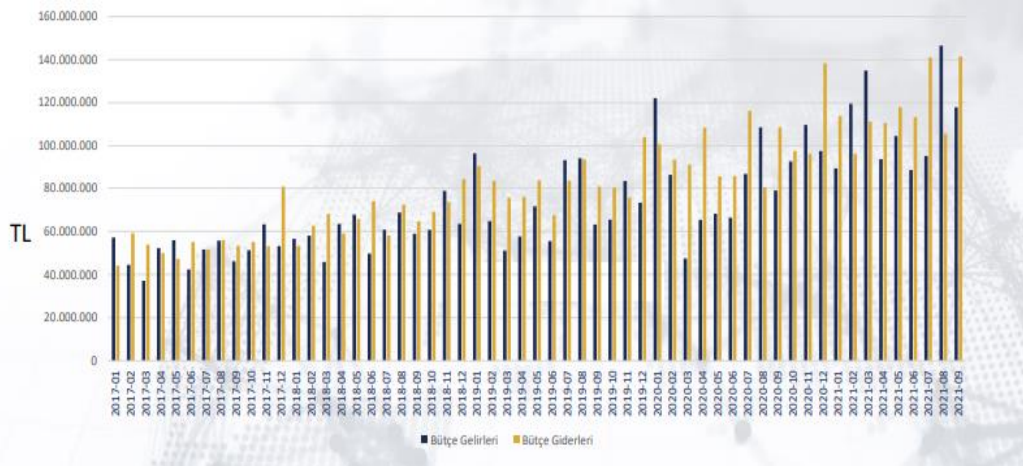
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

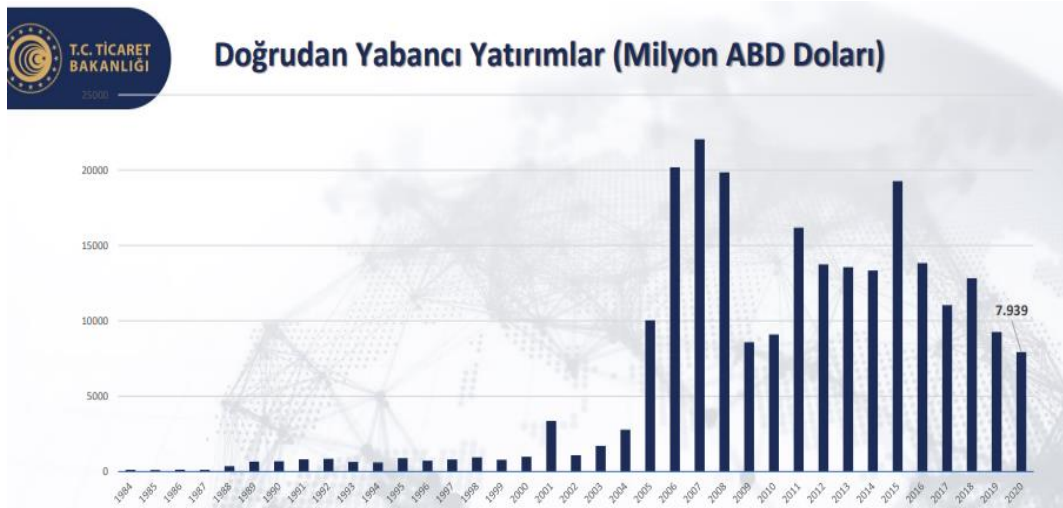
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)

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.

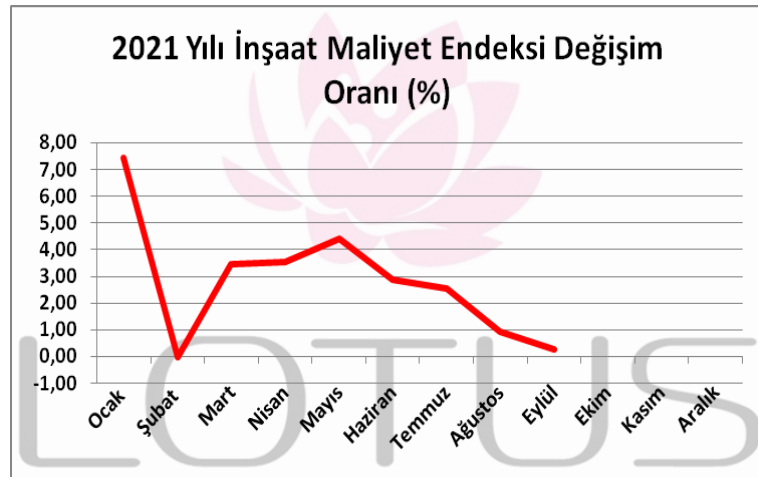
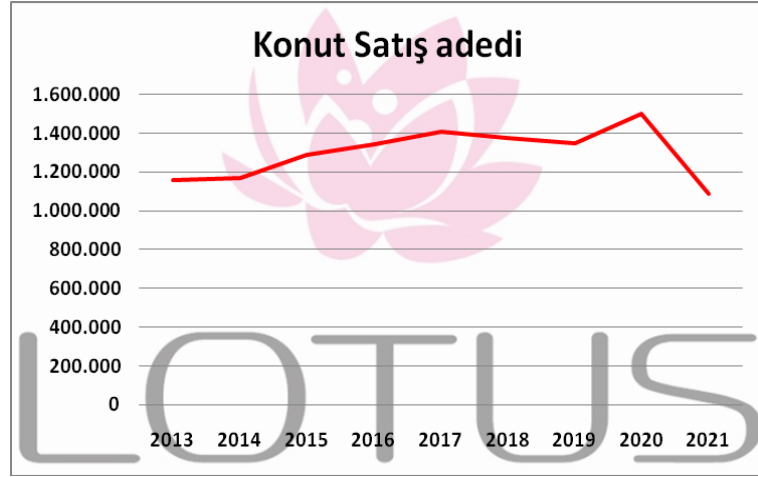
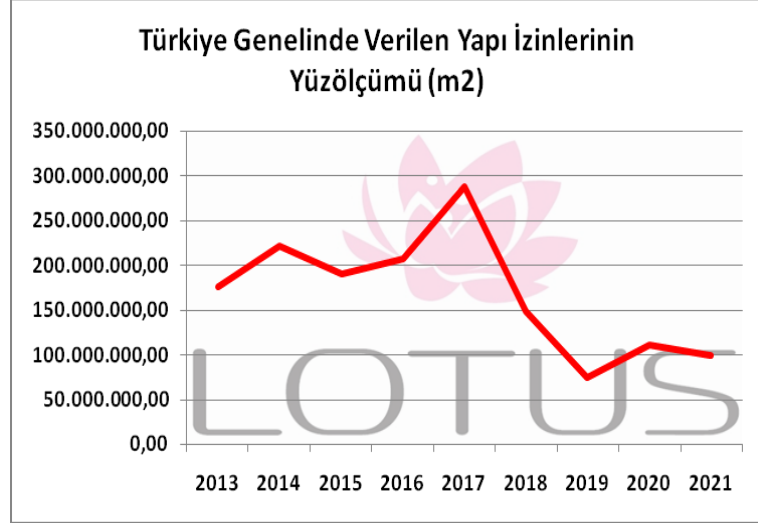
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullanırmak 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, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla 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 2020 yılı 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.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları 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,
- 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 konumludur.
- Tesisin batı kısmında Boyahane ve Dokuma binaları mevcut olup karşılıklı konumludurlar.
- İplikhane ve Büküm binaları tesisin doğusunda yer almaktadır. Yemekhane ve Malzeme Ambarları birbirlerine bitişik olup tesisin orta kısmında konumludur.



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 değerlendirilmesi 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 alınması 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 görölmektedir (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 düşölmesi 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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 yansıtabilir.

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 karşılanmadığı 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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.com / İlan no: 979751722**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu'na 2. parsel konumundaki 5.072 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel (300 ada, 94 parsel) 11.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.169,-TL/m²)

- **Emsal-2: Satılık / Sahibinden / Tel: 534 919 17 15**

Evrensekiz OSB bünyesinde yer alan, 10.323 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel (342 ada, 3 parsel) 23.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.228,-TL/m²)

- **Emsal-3: Satılık / Ada Gayrimenkul / 532 243 55 22**

Büyükkarıştıran Beldesi'nde, OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu'na cepheli konumdaki net 72.000 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel (154 ada, 29 parsel) 115.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.597,-TL/m²)

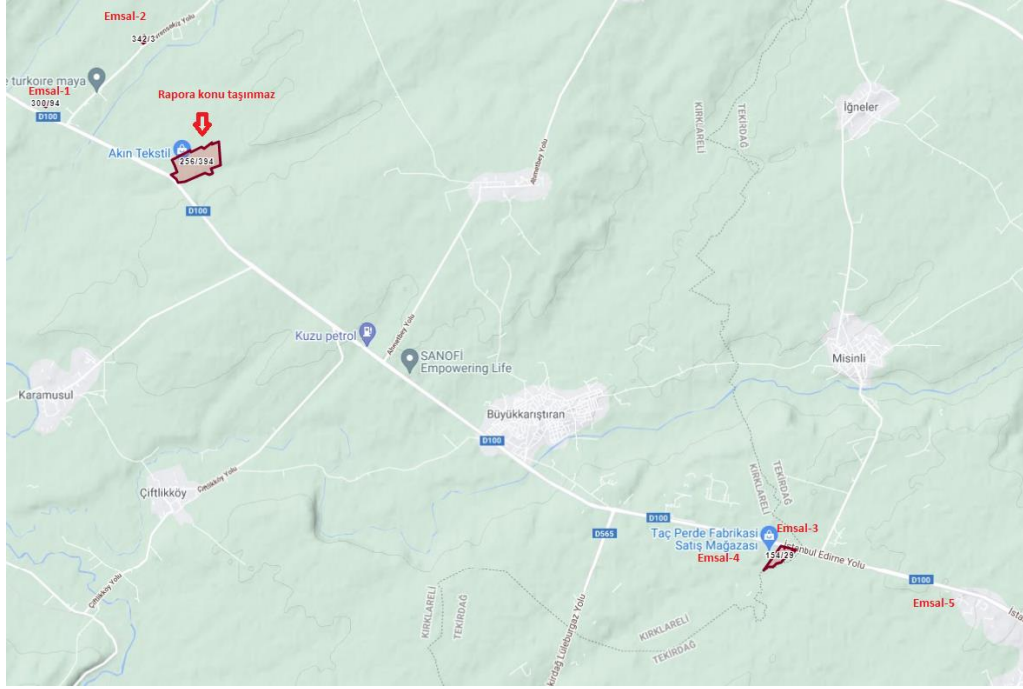
- **Emsal-4: Satılık / Emlak ofisi / 535 656 90 15**

Büyükkarıştıran Beldesi'nde, OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu'na 2. parsel konumdaki 18.600 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel (462 ada, 35 parsel) 21.000.000,-TL bedelle satılıktır. (1.129,-TL/m²)

- **Emsal-5: Satılık / Emlak ofisi / 532 687 18 34**

Taşınmaz ile aynı bölgede, Ergene OSB bünyesinde yer alan, E-5 Karayolu'na cepheli konumdaki 51.700 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı/E:0,70” imarlı parsel (240 ada, 1 parsel) 65.780.000,-TL bedelle satılıktır. (1.272,-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		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk				326.930,37				Sanayi Alanı/0,70			755
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	2.169	-20%	1.735	-50%	868	10%	954	0%	954	-60%	954
Emsal 2	2.228	-20%	1.782	-30%	1.248	-15%	1.061	0%	1.061	-65%	1.061
Emsal 3	1.597	-20%	1.278	-20%	1.022	-30%	715	0%	715	-70%	715
Emsal 4	1.129	-20%	903	-30%	632	-20%	506	0%	506	-70%	506
Emsal 5	1.272	-20%	1.018	-25%	763	-30%	534	0%	534	-75%	534

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	755	246.830.000

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)	2021 YILI YAPI BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Boyahane	38.400	2.300	48%	1.200	46.080.000
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560	1.920	48%	1.000	3.560.000
Atık Su Arıtma tesisi	2.705	1.030	13%	900	2.435.000
Dokuma Binası	23.814	1.920	23%	1.480	35.245.000
Yemekhane	5.336	1.920	23%	1.480	7.900.000
İplikhane I ve Büküm Binaları	23.571	1.920	23%	1.480	34.885.000
Elyaf Deposu	3.321	1.920	23%	1.480	4.915.000
Çevre düzenleme değeri (saha kaplamaları, çevre çiti, peyzaj vb) maktuen					450.000
TOPLAM					135.470.000

17.1.3. Sonuç

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Arsanın Değeri	246.830.000
İnşai Yatırımın Toplam Değeri	135.470.000
TOPLAM	382.300.000

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 taşınmazın **31.12.2021 tarihi itibarıyla** değeri için toplam **382.300.000,-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 **31.12.2021 tarihi itibariyle toplam değeri için,**

382.300.000,-TL (Üçyüzseksenikimilyonüçyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(382.300.000,-TL \div 15,1119 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{25.298.000,-Euro})$

$(382.300.000,-TL \div 13,3530 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{28.630.000,-USD})$

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1,-Euro = 15,1119 TL; 1,-USD = 13,3530 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Tesisin KDV (%18) dâhil değeri 451.114.000,-TL mertebesinde dir.

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. 01 Şubat 2022

(Değerleme tarihi: 26 Ocak 2022)

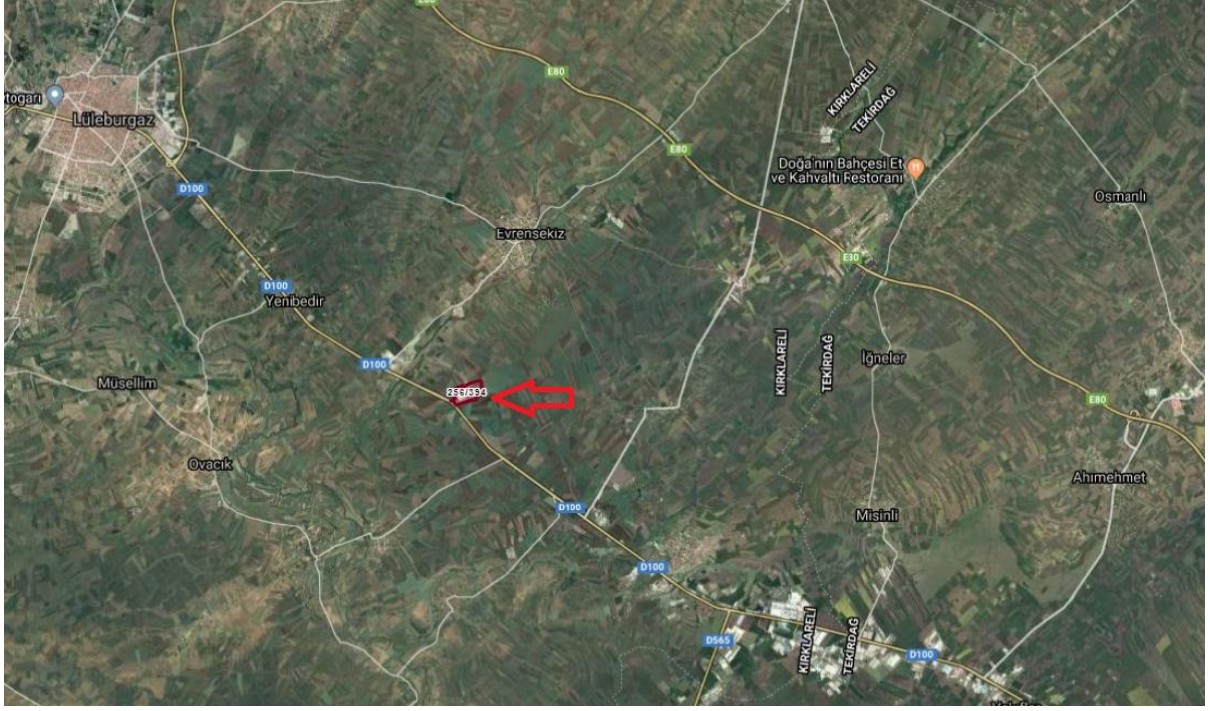
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

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



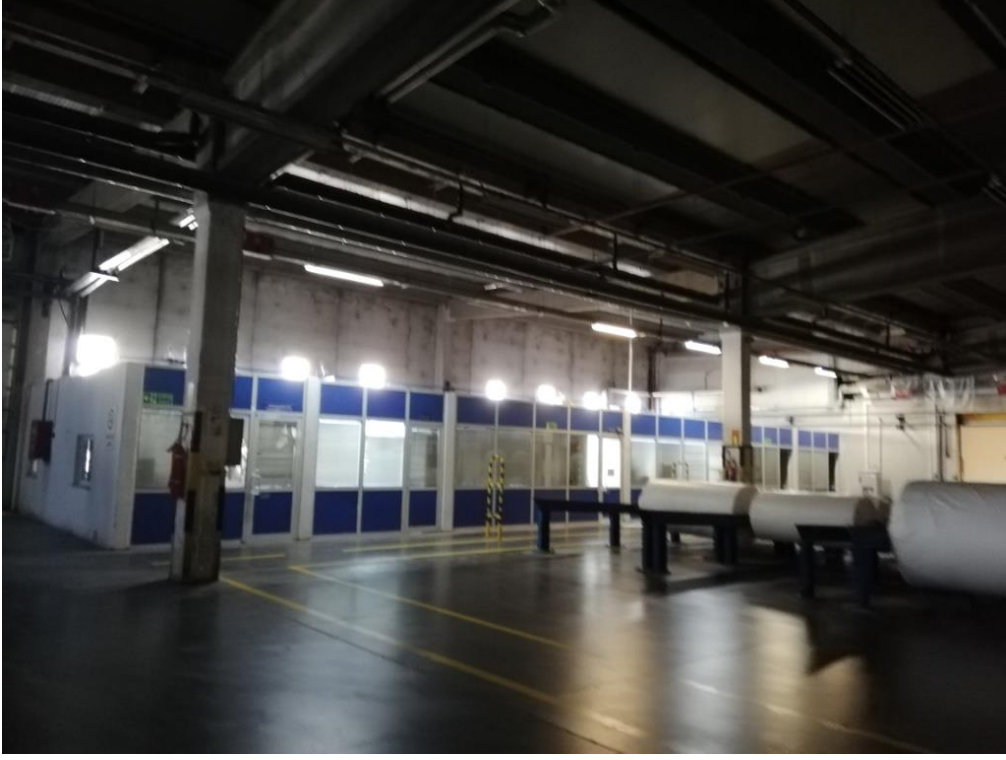










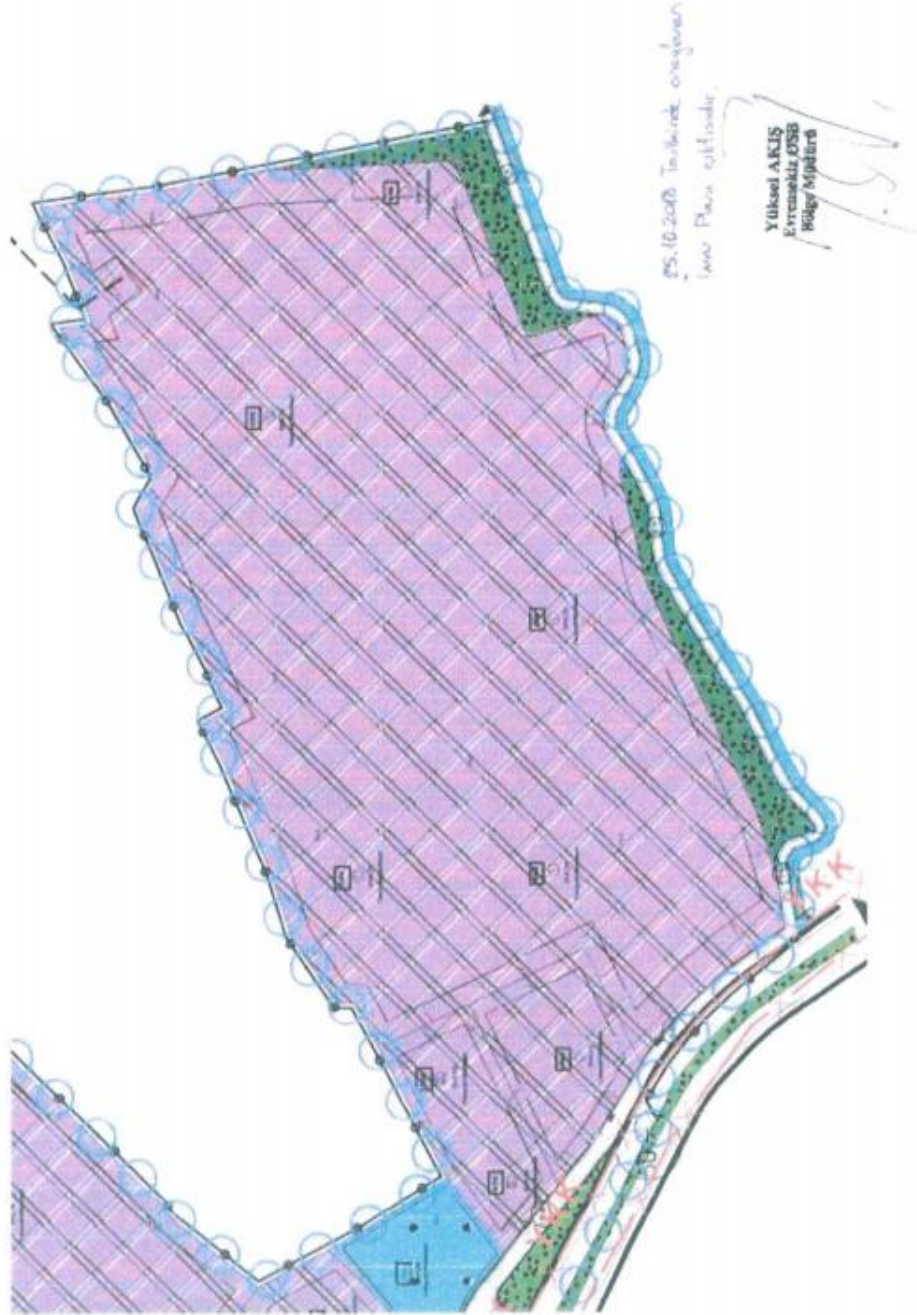








İmar Plan örneği:



1. ÜRÜKAT - Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Asli yapı tutulmuş, 1 nüsha beşgöy vermiş kurumda Bakanlık Özete 1 nüshası, Mat. ve Güm. Bakanlığında, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.



VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				
53. Tarih	54. Numarası	53. Tarih	54. Numarası	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Mikt (TL)	56. Makbuz sarfı	57. Makbuz numarası	
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AIT BELGENİN				
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tutarı	61. Numarası	62. Daire sarfı
bağlı olduğu bağimsiz bölümlü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandır. Elektrik ve su ile tesisatın kontrol ve muayenesi ilgili kurumlara yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daimi, adet dükkan veya adet diğer kullanımları tamamı Bolandın hizmetlerinden faydalanır.				
63. Diğer hususlar T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ YÖKÜR. AKIN İmza				
AÇIKLAMA : Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4) Belgenin Veriş Maaadı : Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının baki kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, ısıtma, ısıtma, hangisi olduğu yazılacaktır. 15) Yalıtım Türü : Doğal gaz, sırtı, kalı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 27) Yapının her bir ünitesinin Kullanma Amacı : Ev apartmanı, dükkan, mağaza, pazar içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalatخانه, hastane, okul, cami, resme bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır. 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yürütülmesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. 40) Toplam Maliyet : İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri dir. 41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 42) İskeletin Doğru Maddesi : Sac çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. doğru maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44) Yapı ile İlgili Özellikler : Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerinden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzey bakan duvar, güney bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır. 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama : Bu bölümde yapının birim, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır. 46-47) Konutla İlgili Özellikler : Dairelerin Özellikleri - Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümünü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m2 olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden; mutfak, banyo, bulaşık (WC), parki vb. den hangilerinin bulunduğu belirtmek olup, büyük birakitür ile ilgili varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır. NOT : "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 00000504

1. Belgayı veren kurum Evranselir		2. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısımlı kullanma izni ☒ Yapi Kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 30.12.2004		5. Belge no. 2004/05	
3. Belgaya esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat Yekesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Islahat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yeniden ☐ Yeniden		6. Parça no 90-91		7. Ada no -		8. Parsel no 4638	
9. İmar planı onay tarihi 31.12.2005		10. Parselasyon planı onay tarihi Meşhurhan Planı		11. İmar durumu tarihi ve no. su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sunum alanı	
13. ÇED raporu onay tarihi 13.12.2005		14. Zemin etüdü onay tarihi 13.12.2005		15. Tapu tescil belgesi verim kurum 13.12.2005/5339		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi Tapu Sicil no.	
17. Yapi ruhsatı tarihi ve no. 13.12.2005		18. Tadilat ruhsatı tarihi 13.12.2005		19. Ruhsat yenileme tarihi 13.12.2005		20. Yeniden ruhsat tarihi 13.12.2005	
21. Ruhsat takip no 9812 2004/11		22. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı, ünvanı Akın Tekstil AŞ ☒ Özel ☐ Kamu		23. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı, ünvanı		24. ŞANTİYE ŞEFİNİN Adı soyadı, ünvanı	
25. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi		28. Vergi dairesi sicil no.	
29. Adres Evranselir		30. İmza		31. Adres		32. İmza	
33. YAPININ ÖZELLİKLERİ		34. YAPININ İLİMLERİ		35. YAPININ İLİMLERİ		36. YAPININ İLİMLERİ	
45. Yapının ön eleme kullanma amacı İplik fabrikası		46. Üstü sayı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 3321		48. Benzer yapı sayısı 1	
49. YAPININ İLİMLERİ		50. YAPININ İLİMLERİ		51. YAPININ İLİMLERİ		52. YAPININ İLİMLERİ	
53. YAPININ İLİMLERİ		54. YAPININ İLİMLERİ		55. YAPININ İLİMLERİ		56. YAPININ İLİMLERİ	
57. YAPININ İLİMLERİ		58. YAPININ İLİMLERİ		59. YAPININ İLİMLERİ		60. YAPININ İLİMLERİ	
61. YAPININ İLİMLERİ		62. YAPININ İLİMLERİ		63. YAPININ İLİMLERİ		64. YAPININ İLİMLERİ	
65. YAPININ İLİMLERİ		66. YAPININ İLİMLERİ		67. YAPININ İLİMLERİ		68. YAPININ İLİMLERİ	
69. YAPININ İLİMLERİ		70. YAPININ İLİMLERİ		71. YAPININ İLİMLERİ		72. YAPININ İLİMLERİ	
73. YAPININ İLİMLERİ		74. YAPININ İLİMLERİ		75. YAPININ İLİMLERİ		76. YAPININ İLİMLERİ	
77. YAPININ İLİMLERİ		78. YAPININ İLİMLERİ		79. YAPININ İLİMLERİ		80. YAPININ İLİMLERİ	
81. YAPININ İLİMLERİ		82. YAPININ İLİMLERİ		83. YAPININ İLİMLERİ		84. YAPININ İLİMLERİ	
85. YAPININ İLİMLERİ		86. YAPININ İLİMLERİ		87. YAPININ İLİMLERİ		88. YAPININ İLİMLERİ	
89. YAPININ İLİMLERİ		90. YAPININ İLİMLERİ		91. YAPININ İLİMLERİ		92. YAPININ İLİMLERİ	
93. YAPININ İLİMLERİ		94. YAPININ İLİMLERİ		95. YAPININ İLİMLERİ		96. YAPININ İLİMLERİ	
97. YAPININ İLİMLERİ		98. YAPININ İLİMLERİ		99. YAPININ İLİMLERİ		100. YAPININ İLİMLERİ	

YAPI DENETİMİ						
81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza	
Mimar	Reyhan Akgam					
Statik	Ergün Özdemir	30598	84-4258	34-4258	Sevilen Sok. 6/9 Ağlayan-Şişli-İST.	
Elektrik						
Mekanik tesisat						
FENİ MES'ULÜN						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sınıf	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tesisi no.	97. Adres	98. İmza	
Reyhan Akgam						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktari (Bin TL)	100. Mektup tarihi	101. Mektup numarası			
24.645.000	25.12.2003	402 / 8091				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
Laleburgaz 2 V.D.	İpuklu	25.12.2003	10745 05/364	Akın Tekstil		
107. Diğer hususlar						
T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FEN İŞLERİ YÖKSEL AKIN İzmit Müdürlüğü						
Yapı sahibinin/20... Gönüllü bağışçısı üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında ten ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Nalan KOC						
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür					
	Halim BİRGÜL Belediye Başkanı					

YAPI DENETİMİ						
Mimar	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza
	Behlül Arıkan	-	-	-	-	-
	Statik	32597	34475	344752	İstanbul	-
	Elektrik	-	-	-	-	-
	Mekanik tesisat	-	-	-	-	-
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tesviye no.	97. Adres	98. İmza	
Behlül Arıkan	-	-	-	İstanbul	-	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ		99. Miktarı (Bin TL)	100. Maktuz tarihi	101. Maktuz numarası		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Dözenleyen vergi dairesi	103. Cins	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
İ.B.V.Dairesi	Tapu Harcı	30.12.04	11462	Akın Tekstil A.Ş.		
107. Diğer hususlar						
T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ YENİ İŞLER Fikret AKIN Ruhsat Müdürü						
Yapı sahibinin 30.12.04... Gönüllü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri inçelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fan ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
Nalan KOÇ						
111. Belgeleri tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür					
	Nalan KOÇ					

DİKKAT: Bu kit 4 nüsha ile birlikte düzenlenmiştir. Asliyi içeren, 1 nüsha Bakanlığa, 1 nüsha Bakanlık Kurumunda kalacak üzere 1 nüsha İl Müd. ve İlç. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

ERTAN KARTASİYE 519 84 81 $\approx 826.77 \pm 5.110 \text{ nm}$

Tel: 4008

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53. Tarih	54. Numarası	53. Tarih	54. Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktar (TL.)	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz Numarası
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			62. Daire Sahibi
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarihi	61. Numarası
..... müdümlat kısmın ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sığın tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daire adet adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.			
63. Diğer hususlar			
T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FEN LİSİ Yüksek AKIN İnsaat Mühendisi			
AÇIKLAMA : Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır. 4) Belgenin Veriliş Maksudı : Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır. 14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır. 15) Yakıt Türü : Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 27) Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı : Ev apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo-ar- diya, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalatthane, hastahane, okul, cami, resmi bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır. 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İkon Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir. 39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir. 40) Toplam Maliyet : İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir. 41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır. 42) İskeletin Doğru Maddesi : Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. doğru maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır. 43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir. 44) Yapı ile ilgili Özellikler : Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca ya- pının ısı yalıtım katsayısı (pencere, tuğla, duvar, beton, perde kuzeye bakan duvar, güneşe bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır. 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile ilgili Açıklama : Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır. 46-47) Konutta ilgili Özellikler : Dairenin özellikleri oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m2 olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hata (WC), pasxa vb. don hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan ık kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır. NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 00000503

1. Belgeli vatan kurumu Etiler 2 Adana Büyükşehir Kültürleri İlçe: Adana Büyükşehir		2. Belgeli vatan kurumu Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni ☒		4. Belgeli onay tarihi 31.12.2023		5. Belge no. 2003/05	
3. Belgeli esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ İstinat duvarı ☐ Belge düzeltme ☐ Yeniden ☐		6. Parça no 9091		7. Ada no -		8. Parsel no 4038/6	
9. İmar planı onay tarihi 31.12.2023		10. Parselasyon planı onay tarihi 31.12.2023		11. İmar durumu tarihi ve no. su -		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sıcaklık Aracı	
13. QED raporu onay tarihi 31.12.2023		14. Zemin etütü onay tarihi 31.12.2023		15. Tapu tesdi belgesi vatan kurumu Etiler 2		16. Tapu tesdi belgesi no. ve tarihi Tapu tesdi belgesi	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 31.12.2023		18. Tadilat ruhsatı tarihi 31.12.2023		19. Ruhsat yenileme tarihi 31.12.2023		20. Ruhsat takip no 18/12 2003/05	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, ünvanı AKIN TEKSTİL AŞ		27. Adı soyadı, ünvanı		28. Hukukî durumu		37. Adı soyadı, ünvanı	
23. Bağı olduğu vergi dairesi DİSTİC. VERGİ DAİRESİ		29. Kurum sicil no.		30. Bağı olduğu vergi dal.		31. Vergi dairesi sicil no.	
24. Vergi dairesi sicil no. 0270015035		32. Sığortası sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Mütahhithin kurumu no.	
25. Adres İSTANBUL		26. İmza		35. Adres		36. İmza	
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Sırtlar yapı sayısı	
Doküman Binası		1		23814		2	
Yanıkla		1		5336		2	
Toplam		2		29150		2	
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)		51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
2		29150		29150		29150	
53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		54. Yapı inşaat alanı (m ²)		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
29150		29150		1		1	
57. Yapının toplam kat sayısı		58. Yapının inşaat alanı (m ²)		59. Yapının inşaat alanı (m ²)		60. Yapının inşaat alanı (m ²)	
1		29150		29150		29150	
61. Yapının inşaat alanı (m ²)		62. Yapının inşaat alanı (m ²)		63. Yapının inşaat alanı (m ²)		64. Yapının inşaat alanı (m ²)	
29150		29150		29150		29150	
65. Yapının inşaat alanı (m ²)		66. Yapının inşaat alanı (m ²)		67. Yapının inşaat alanı (m ²)		68. Yapının inşaat alanı (m ²)	
29150		29150		29150		29150	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
☒ Uzaktan ısıtılabilir kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☒ Yangın testisi ☒ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Anilim		☐ Kömürlik ☐ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ornak depo ☐ Kapıcı dairesi ☒ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☒ Prefabrik	
71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME			
☐ Tarmosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kollektörü ☐ Müsterek		☐ Paralel ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Braket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☐ Plak kırış ☐ Marlar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap ☒ Kiremit	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenmemesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağılı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılır: adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve numarası		77. Bütünleşik BELEDİYE BAĞLI GİBİDİR		78. Oda sayısı		79. Oda alanı	
27.01.2023		ASLI GİBİDİR		7		2	
80. Bir dairenin yüzölçümü		81. Bir dairenin yüzölçümü		82. Bir dairenin yüzölçümü		83. Bir dairenin yüzölçümü	
27.01.2023		27.01.2023		27.01.2023		27.01.2023	

YAPI DENETİMİ						
81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza	
Reyhan Alacam	30598	84-4258	34-4258	Savilen Sol: 6/9	[İmza]	
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tescil no.	97. Adres	98. İmza	
Reyhan Alacam						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktar (Bln TL.)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası			
	24.645,000	25.12.2003	402 / 8591			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
Laleburgaz V.D.	İpuklu	25.12.2003	1075	Akın Tekstil		
			015/364			
107. Diğer hususlar						
T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FİN İŞİ Yüksek AKİS İmarat Müdürlüğü						
Yapı sahibinin/20.... Gönlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSİMİ KULLANMA İZİNİ veren bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanışmasında fan ve sağlık bakımından sakınca görülmeyişi tespit edilmiştir. İlgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih				
Nalan KOC						
111. Belgayı tetkik eden yetkilinin adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih, mühür					
	Halim BİRGÜL Belediye Başkanı					

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	256/394
Taşınmaz Kimlik No:	108672211	AT Yüzölçümü(m2):	326930.37
İl/ilçe:	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 Taşınmaz Nitelik:	İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazandıresi, komp. doğalgaz merkezi olan arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 256/335 nolu parselde 539.64 m2 tecavüzlüdür.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)		Lüleburgaz - 14-04-2014 15:55 -	-

1 / 7

			5092	
Beyan	Krokisinde N harfi 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 harfi 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	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516543912	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	56348/326 93037	563.48	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543913	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	242149/32 693037	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	-
516543915	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	22156/326 93037	221.56	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-

2 / 7

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/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin 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 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	

3 / 7

	yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.				
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 MÜDDETLE 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	
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	

4 / 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	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
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın 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

BosRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - 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	Terkini 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) 1_QZG3l0DEz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
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 İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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: 401681)

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