



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

(14 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN
TEKSTİL** A.Ş.

Rapor No: 2023 / 675

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	12
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	12
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	12
11.1.	İMAR DURUMU	12
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.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
11.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
11.7.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18

12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	20
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	27
13.	AÇIKLAMALAR	28
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
15.	DEĞERLENDİRME	29
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	30
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	30
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	31
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI	33
17.	FİYATLANDIRMA	34
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	34
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.....	37
18.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	37
18.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
18.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	37
18.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
18.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
18.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
19.	SONUÇ	38

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevki, 14 Adet Parsel <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Eylül 2023 tarih ve 833 – 2023/045 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Eylül 2023
RAPOR TARİHİ	05 Ekim 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	14 Adet Parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisseler
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi, 2023 Ada 1 ve 3 Parseller, 2024 Ada 1 Parsel, 2025 Ada 1 Parsel, 2026 Ada 4 Parsel, 2027 Ada 1 Parsel, 2029 Ada 5 Parsel, 2034 Ada 1 ve 2 Parseller, 2035 Ada 1 Parsel, 2036 Ada 1 Parsel, 2037 Ada 1 Parsel, 2038 Ada 1 Parsel ve 2039 Ada 1 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	2023 Ada, 3 Nolu Parsel "Trafo + Konut Alanı", 2034 Ada, 2 Nolu Parsel "Trafo + Konut Alanı", Diğer Parseller "Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerin 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 DEĞER (KDV HARIÇ)	
KIRKLARELİ İLİ, LÜLEBURGAZ İLÇESİ, DURAK MAHALLESİNDE YER ALAN 14 ADET PARSELDEKİ AKIN TEKSTİL A.Ş.'YE AİT HİSSELERİN TOPLAM DEĞERİ	63.080.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)



2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevki, 14 Adet Parsel <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>		
DAYANAK SÖZLEŞME	22 Eylül 2023 tarih ve 833 – 2023/045 no ile		
MÜŞTERİ NO	833		
RAPOR NO	2023/675		
DEĞERLEME TARİHİ	29 Eylül 2023		
RAPOR TARİHİ	05 Ekim 2023		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerin 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 Cem GÜL –Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934		
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TARİHİ	03.02.2021	03.02.2022	31.12.2022
RAPOR NUMARASI	2021/100	2022/038	2022/1435
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Cem GÜL (409934) Kıvanç KILVAN (400114)	Cem GÜL (409934) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	5.925.000	17.960.000	28.850.000 (16 Adet Parsel İçin)



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	% 20,55
FAALİYET KONUSU	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.



8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

İLİ - İLÇESİ

: Kırklareli - Lüleburgaz

MAHALLESİ

: Durak

MEVKİİ

: Eski İstasyon Yolu

PAFTA NO

: --

NİTELİĞİ

: Arsa (2023 ada, 3 parsel ve 2034 ada, 2 parsel: Trafo yeri)

ARSA PAYI

: Tamamı

CİLT NO

: 23

SAHİBİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN (m ²)	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2029	5	2.703,91	1.351,95	2232	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2037	1	6.543,60	3.271,80	2262	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2038	1	3.107,32	1.553,66	2263	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2023	1	3.705,23	1.852,62	2264	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2023	3	295,37	147,69	2265	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2039	1	382,91	191,46	2266	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2024	1	2.913,49	1.456,74	2267	30235	4.10.2022

Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2025	1	4.833,11	2.416,55	2268	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2036	1	5.473,23	2.736,61	2269	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2035	1	5.600,97	2.800,49	2270	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2026	4	3.043,02	1.521,51	2271	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2027	1	4.921,05	2.460,53	2273	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2034	1	1.993,89	996,95	2274	30235	4.10.2022
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	2034	2	254,16	127,08	2275	30235	4.10.2022
		TOPLAM	45.771,26	22.885,64			

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu Akın Tekstil A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi, bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında alım-satımını engelleyecek ve doğrudan değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu parsellerin 11.04.2001 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Lüleburgaz Revizyon Uygulama İmar planına göre lejantları ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)	LEJANTI	KAT ADEDİ
2029	5	1.351,95	Konut Alanı	2
2037	1	3.271,80	Konut Alanı	3
2038	1	1.553,66	Konut Alanı	3
2023	1	1.852,62	Konut Alanı	3
2023	3	147,69	Trafo Alanı	3
2039	1	191,46	Konut Alanı	3
2024	1	1.456,74	Konut Alanı	3
2025	1	2.416,55	Konut Alanı	3
2036	1	2.736,61	Konut Alanı	3
2035	1	2.800,49	Konut Alanı	2
2026	4	1.521,51	Konut Alanı	2
2027	1	2.460,53	Konut Alanı	2
2034	1	996,95	Konut Alanı	2
2034	2	127,08	Kısmen Konut, Kısmen Trafo Alanı	2
TOPLAM		22.885,64		

Konut alanı olarak belirlenen parseller için; **TAKS: 0,25 Çekme mesafelerinin ise:**

Ön bahçe: 5 m., Yan bahçe: 3 m., Arka bahçe: h/2 şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, 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)

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

11.5. Son Üç Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmazlar Akın Tekstil A.Ş. mülkiyetine 22.09.2011 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra, 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile 04/10/2022 tarihinde tapuya tescil edilmişlerdir.

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapora konu parsellerin imar durumlarında son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar boş parsel niteliğindedir.



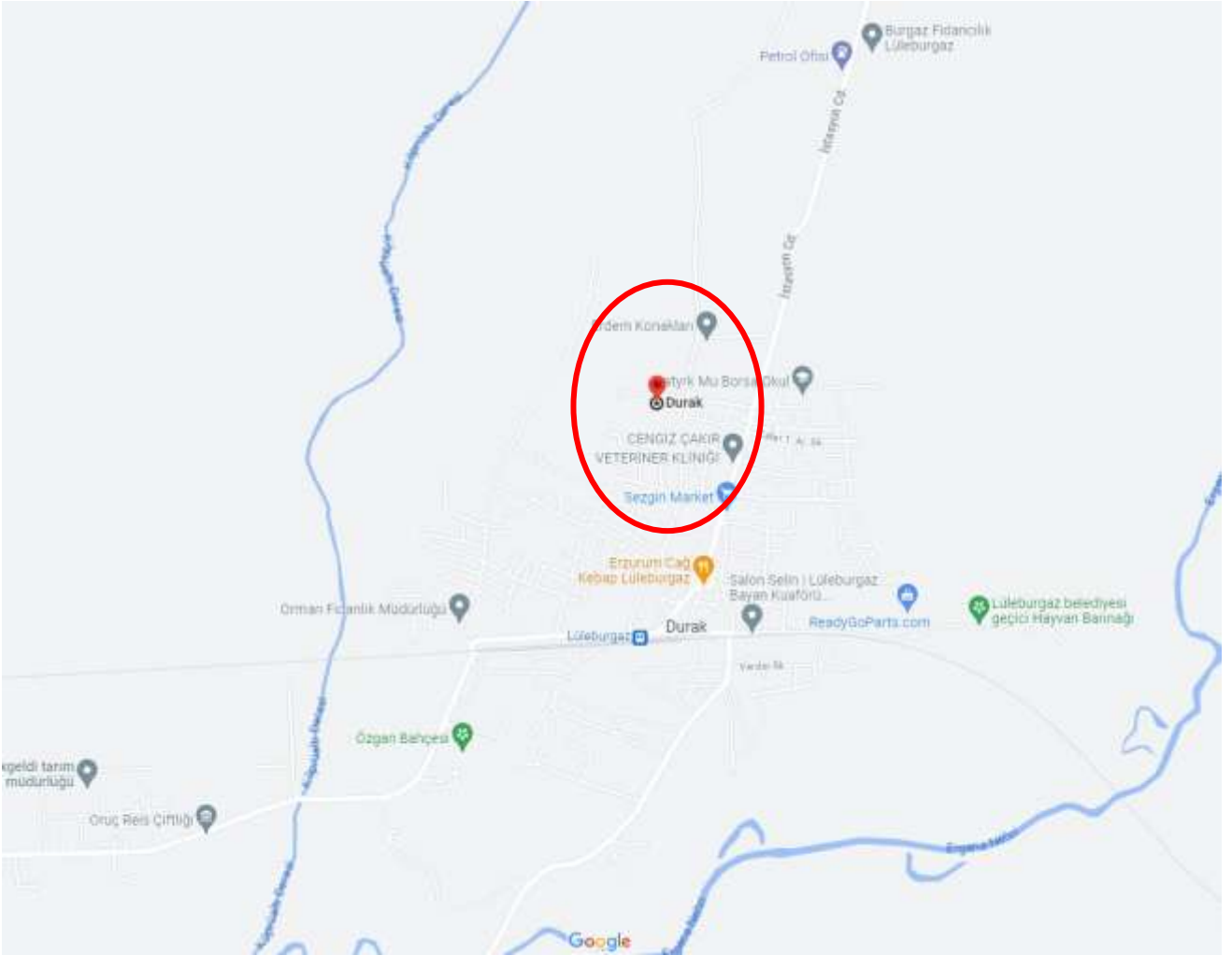
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

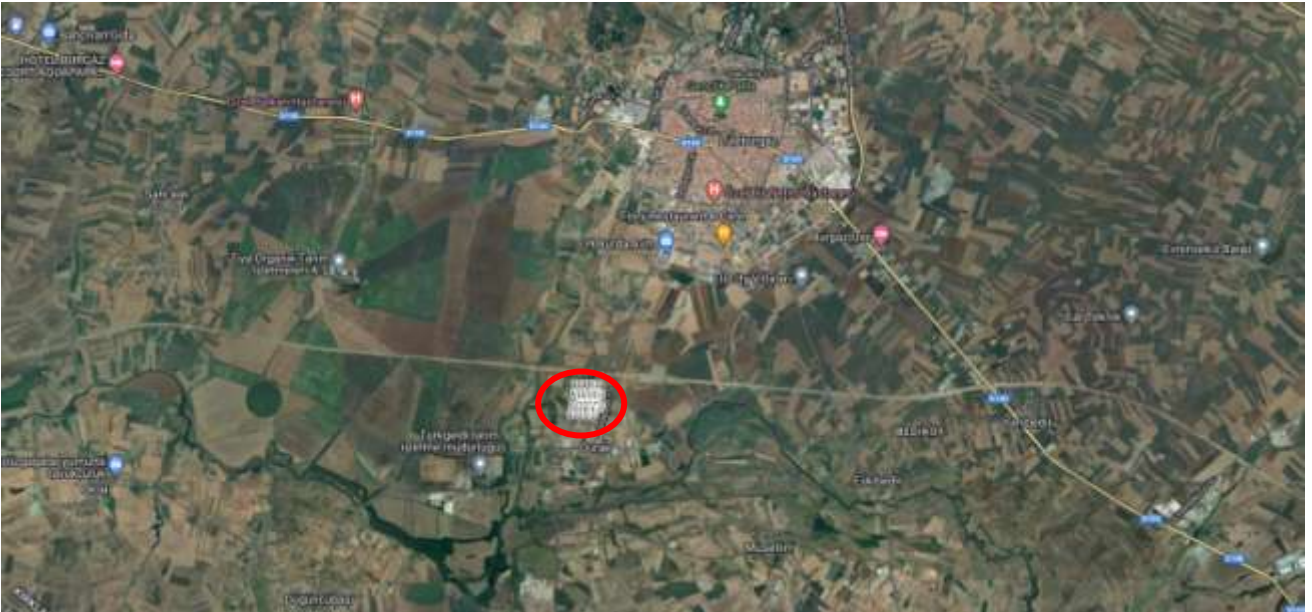
Değerlemeye konu taşınmazlar, Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevkiinde konumlu olan 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ne ait hisselerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde 1-3 katlı köy evleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmazlar, İstasyon caddesine 350 m., tren yoluna 750 m., D-100 Karayolu'na 5,5 km., Lüleburgaz Belediyesi'ne ise yaklaşık 6,5 km. mesafededir.



Konum Krokisi



Uydu Görünümleri

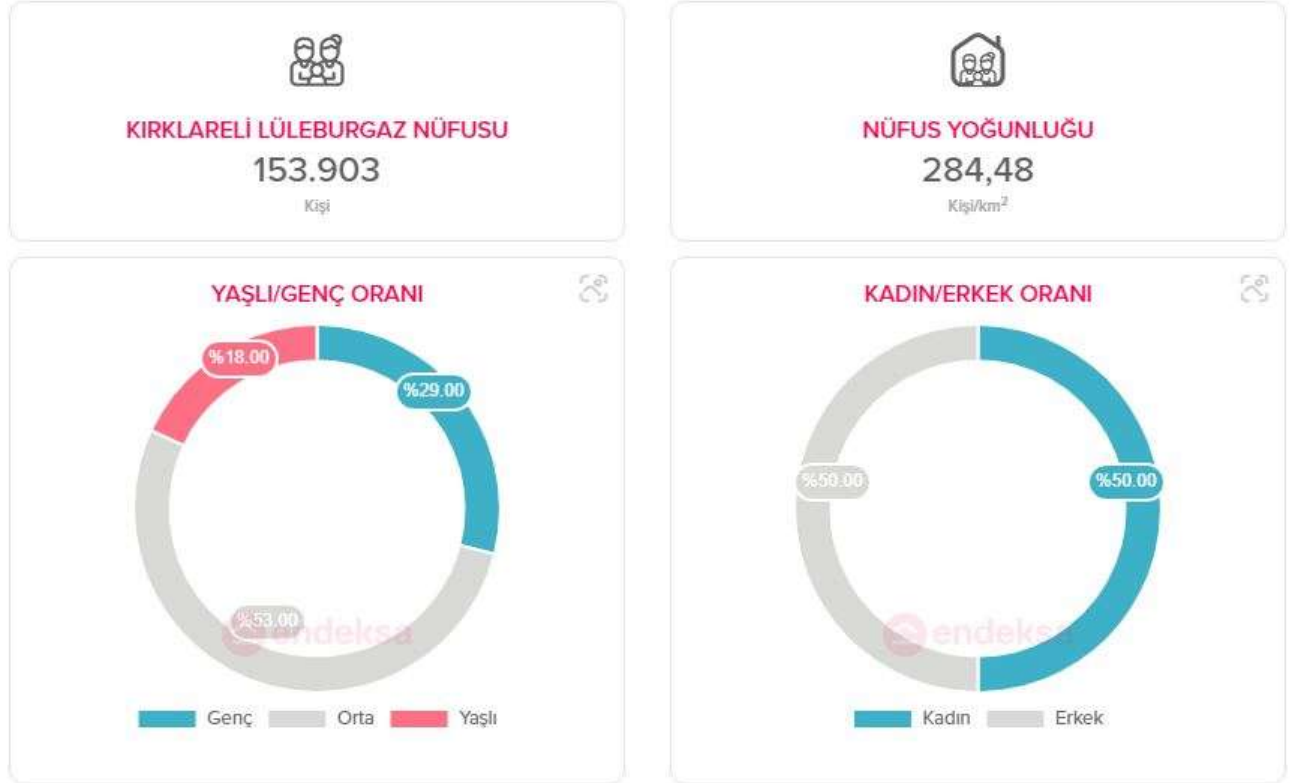
12.2. Bölge Analizi

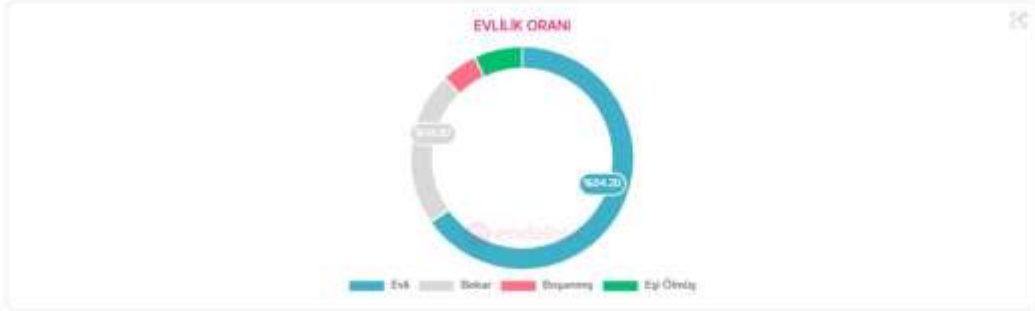
Lüleburgaz İlçesi:

Lüleburgaz, Türkiye'nin Kırklareli iline bağlı bir ilçedir. İlçenin sınırları dâhilinde 6 belde ve 30 köy bulunmaktadır. Çorlu, Çerkezköy, Edirne ve Tekirdağ'dan sonra Doğu Trakya'nın 5. en büyük yerleşim yeridir. Kırklareli'nin güneyinde, sanayisi ve tarımı ile öne çıkan Lüleburgaz, söz konusu ilin en büyük ve en gelişmiş ilçesidir.

Lüleburgaz ilçesinin toplam nüfusu 2022 yılı verilerine göre 153.903 kişidir. Bunun 125.404'ü ilçe merkezinde 28.499'u ise belde ve köylerde dir. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %31'lik bir artış görünmektedir. Bu artış ilçe merkezinde %59 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %26'lük bir azalma görülmüştür. Nüfus artış oranı ülke genelinin çok üzerinde olup, artış genellikle diğer bölgelerden ve köylerden şehre yoğun göçten kaynaklanmaktadır.

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.





İlçe Haritas

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 dâhil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, Rusya-Ukrayna savaşından, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.



Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 Yılları Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7



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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. 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 %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ağustos ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 80,21 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %1,46 dır.

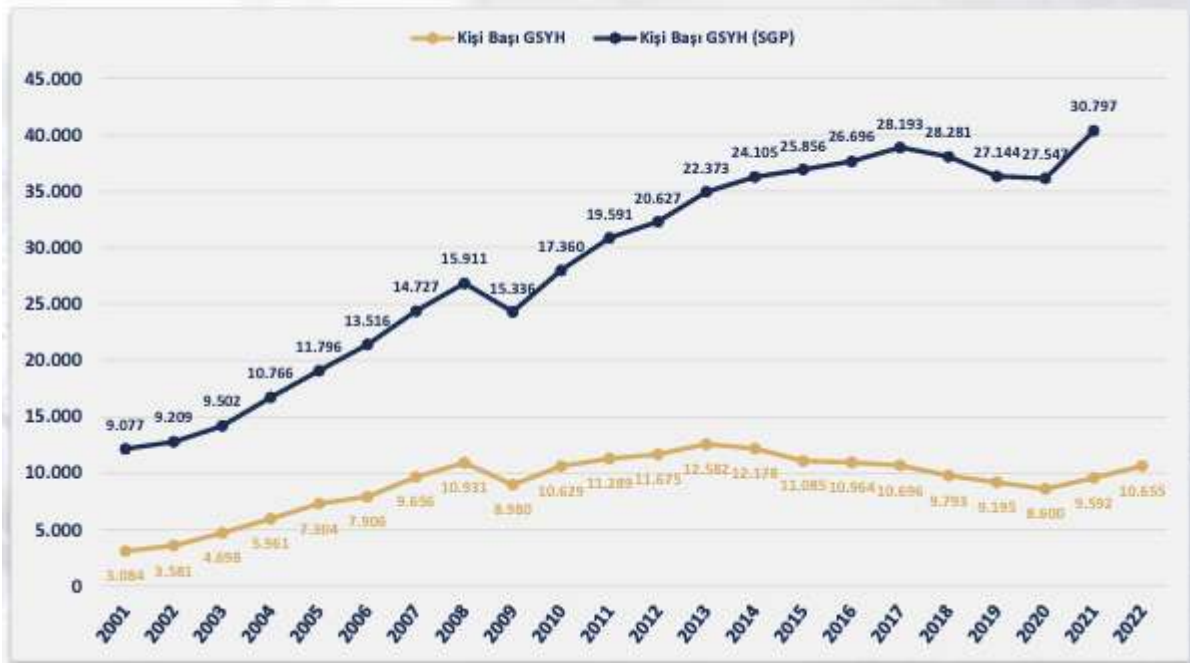


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 57 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Ekim döneminde, bir önceki aya göre 229 bin kişi artarak 31 milyon 200 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Ekim ayı itibariyle ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığı 6.463 milyon ABD Doları olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



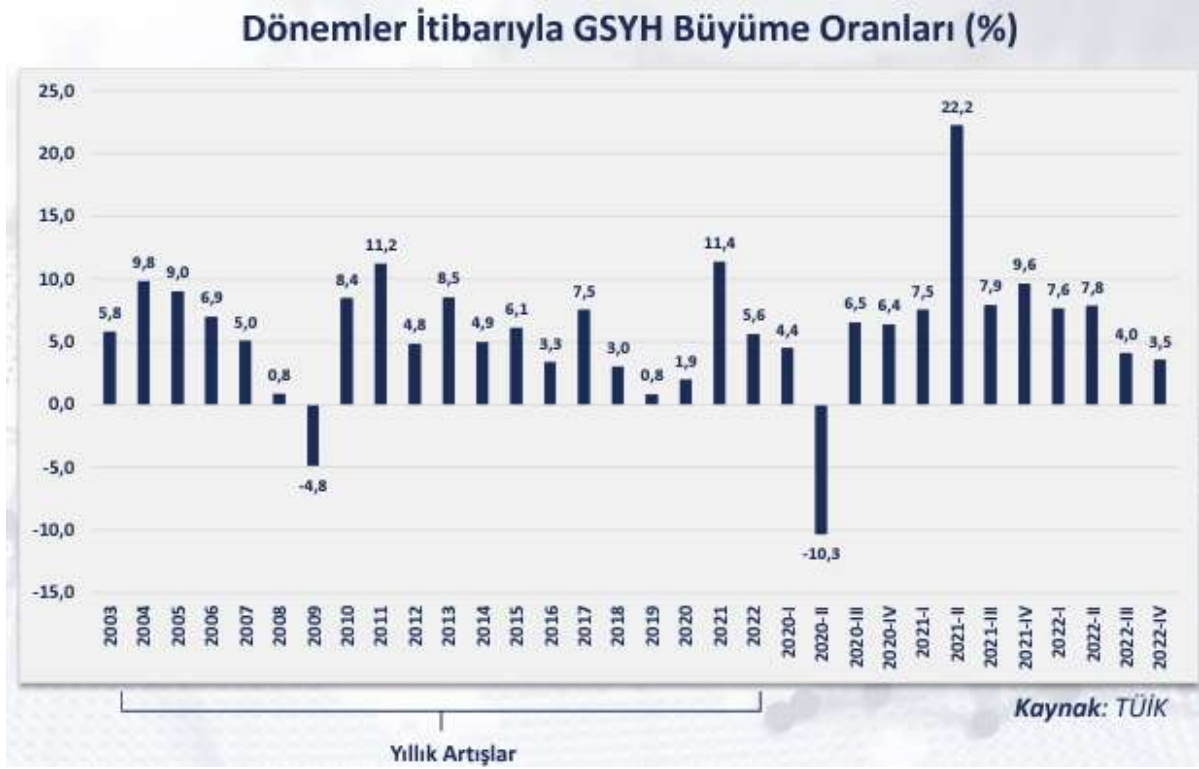
Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zindirlemiş Hadim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,6
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249	15.007
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1	906,5
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	78.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.279
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.195	8.600	9.592	10.655
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	29,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	298,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	80,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23,0	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13,0
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) [%]	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,5 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

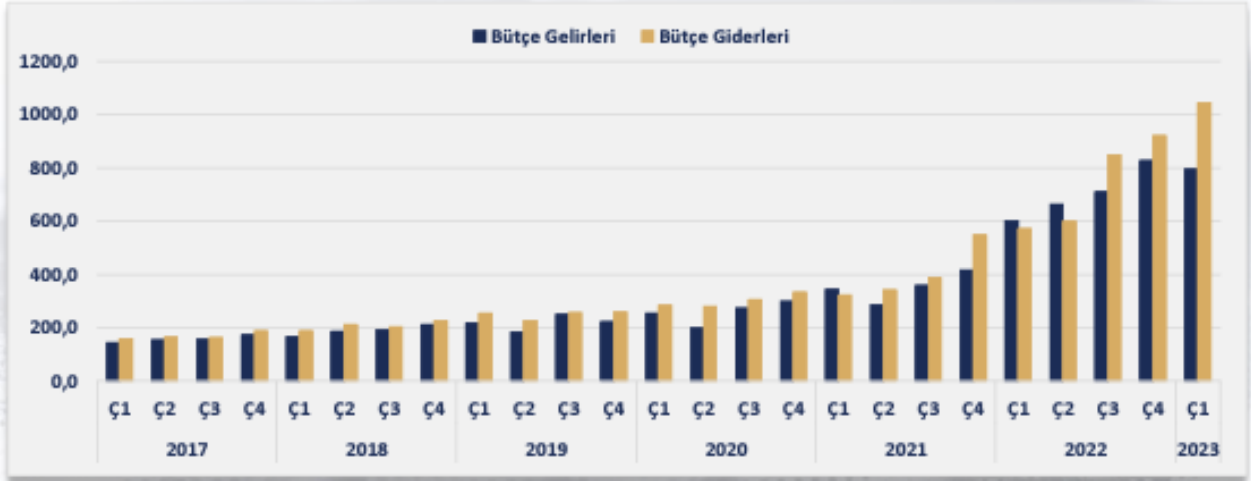
Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,4	3,5	2,1	2,9	-2,1	6,8	3,0	1,1
	2023	2,8	0,8	1,6	0,9	0,7	5,9	5,2	1,3
	2024	3,0	1,4	1,1	1,5	1,3	6,3	4,5	1,0
OECD	2022	3,3	3,5	2,1	3,0	-2,1	6,7	3,0	1,0
	2023	2,6	0,8	1,5	1,0	-2,5	5,0	5,3	1,4
	2024	2,9	1,5	0,9	1,1	-0,5	7,7	4,9	1,1
Dünya Bankası	2022	2,9	3,3	1,9	3,0	-3,5	6,9	2,7	1,2
	2023	1,7	0,0	0,5	0,8	-3,3	6,6	4,3	1,0
	2024	2,7	1,6	1,6	2,0	1,6	6,1	5,0	0,7

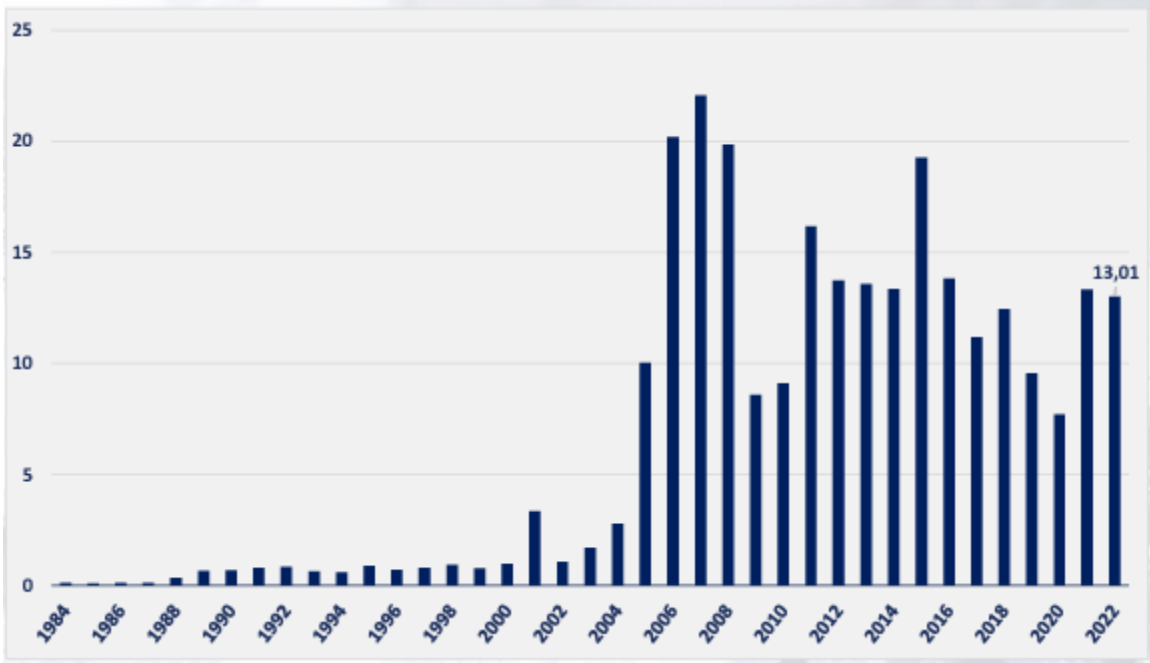
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı Mart ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 334 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 286,8 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 47,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Nisan 2023)

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

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

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

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

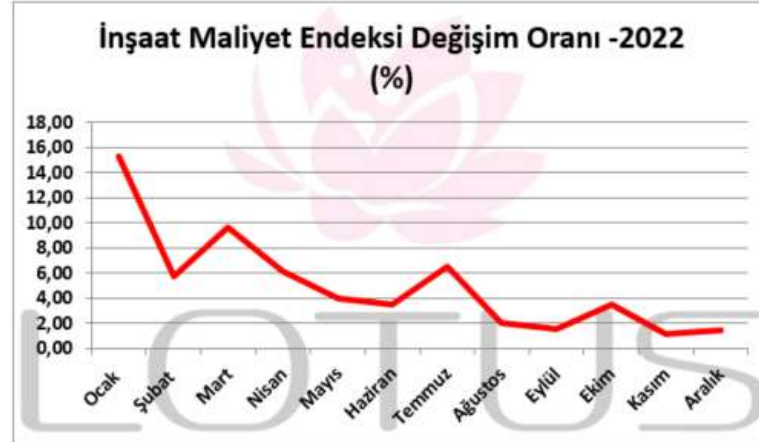
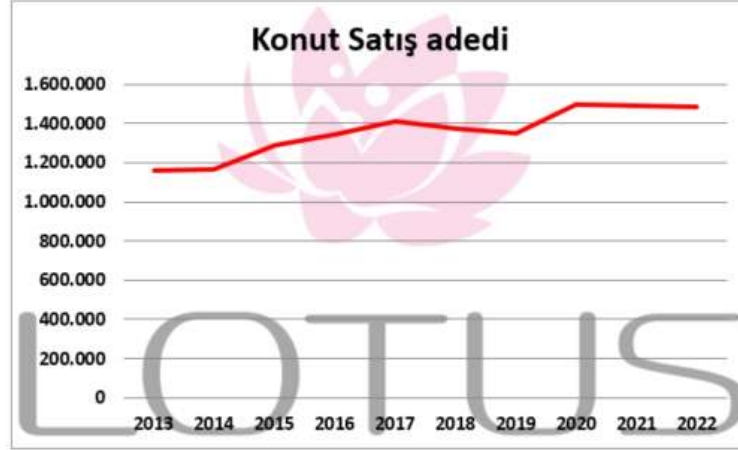
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 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. 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 fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	847,4 (%121,3)	922,7 (%122,8)	835,1 (%121,1)	22841,0 ₺
	753,0 (%114,1)	866,4 (%119,6)	745,2 (%111,3)	35114,5 ₺
	834,3 (%126,1)	1054,8 (%132,4)	818,5 (%126,2)	16800,6 ₺
	890,3 (%123,0)	996,5 (%131,4)	873,5 (%122,8)	26582,0 ₺

Nisan 2023 Konut Fiyat Endeksleri (2017=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

13. AÇIKLAMALAR

- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü 45.771,26 m² olup Akın Tekstil A.Ş. hisselerine isabet eden kısım 22.885,64 m²'dir.
- Her bir parselin toplam ve Akın Tekstil A.Ş. hisselerine isabet eden yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki tabloda ayrı ayrı belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)
2029	5	2.703,91	1.351,95
2037	1	6.543,60	3.271,80
2038	1	3.107,32	1.553,66
2023	1	3.705,23	1.852,62
2023	3	295,37	147,69
2039	1	382,91	191,46
2024	1	2.913,49	1.456,74
2025	1	4.833,11	2.416,55
2036	1	5.473,23	2.736,61
2035	1	5.600,97	2.800,49
2026	4	3.043,02	1.521,51
2027	1	4.921,05	2.460,53
2034	1	1.993,89	996,95
2034	2	254,16	127,08
	TOPLAM	45.771,26	22.885,64

- Parsellerin çoğu hâlihazırda açılmamış olan imar yollarına cephelidir.
- Yerinde imar adaları henüz oluşturulmamış olup incelemeler bölgesel olarak yapılmıştır.
- Yakın çevresinde boş araziler ile köy evleri yer almaktadır.
- Bölge az eğimli ve hafif engebeli bir topografik yapıdadır.
- Parseller üzerinde yapılaşmayı engelleyebilecek herhangi bir fiziksel unsur bulunmamaktadır.
- Yer aldıkları bölgede altyapı mevcuttur.
- "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptirler.

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumları, mevcut imar durumları ve bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında üzerlerinde yapılacak yapıların konut amaçlı kullanılmasının en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Demiryoluna yakın olmaları,
- İmar durumları.

Olumsuz etkenler:

- İmar yollarının açılmamış olması,
- Hisseli olmaları,
- Bölgede çok sayıda boş parsel olması,
- Ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan 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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- 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,
- 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:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- 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 görülmeyle 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 sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin 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 yansıtacaktır.

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren 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 gelire 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

17. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

17.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - (530) 282 49 97

Rapor konusu parseller ile aynı bölgede yer alan, 3 kat konut imarlı ve 675 m² yüzölçümlü parsel (1935 ada 2 parsel) 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (5.185,-TL/m²)

2-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - (532) 424 17 26

Rapor konusu parseller ile aynı bölgede yer alan, 3 kat konut imarlı ve 1.061 m² yüzölçümlü parsel (2023 ada 7 parsel) 5.250.000,-TL bedelle satılıktır. (4.948,-TL/m²)

3-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - (539) 835 34 77

Rapor konusu parseller ile aynı bölgede yer alan, 2 kat konut imarlı ve 764 m² yüzölçümlü parsel (1909 ada 2 parsel) 3.600.000,-TL bedelle satılıktır. (4.712,-TL/m²)

4-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - (542) 744 71 82

Rapor konusu parseller ile aynı bölgede yer alan, 2 kat konut imarlı ve 676 m² yüzölçümlü parsel (2065 ada 11 parsel) 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (5.178,-TL/m²)

5-Emsal: Emlak Ofisi - Satılık - (532) 409 79 58

Rapor konusu parseller ile aynı bölgede yer alan, 2 kat konut imarlı ve 825 m² yüzölçümlü parselin 509 m² yüzölçümlü hissesi (1891 ada 131 parsel) 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (4.912,-TL/m²)

Emsal Krokisi



Taşınmazların Bölge Görünümü

Emsal Analizi

Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İmar Hakkı		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı		
		Düz. Oranı								
Emsal 1	5.185	-20%	675	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	-40%	3.111
Emsal 2	4.948	-20%	1.061	-20%	Benzer	0%	Benzer	0%	-40%	2.969
Emsal 3	4.712	-20%	764	-20%	2 Kat Konut	30%	İyi	-15%	-25%	3.534
Emsal 4	5.178	-20%	676	-20%	3 Kat Konut	30%	İyi	-15%	-25%	3.883
Emsal 5	4.912	-20%	509	-20%	2 Kat Konut	30%	İyi	-15%	-25%	3.684

Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yönteminde referans olarak 2037 ada 1 nolu taşınmaz dikkate alınmış olup m² birim değeri 3.435 TL/m² takdir edilmiştir. Rapor konusu diğer parsellerin şerefiyelendirilerek takdir olunan m² birim değerleri ile toplam piyasa değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN (M ²)	M ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1	2029	5	1.351,95	2.050	2.770.000
2	2037	1	3.271,80	3.435	11.240.000
3	2038	1	1.553,66	3.435	5.335.000
4	2023	1	1.852,62	3.100	5.745.000
5	2023	3	147,69	0	0
6	2039	1	191,46	3.435	660.000
7	2024	1	1.456,74	3.100	4.515.000
8	2025	1	2.416,55	3.100	7.490.000
9	2036	1	2.736,61	3.100	8.485.000
10	2035	1	2.800,49	2.300	6.440.000
11	2026	4	1.521,51	2.000	3.045.000
12	2027	1	2.460,53	2.000	4.920.000
13	2034	1	996,95	2.300	2.295.000
14	2034	2	127,08	1.100	140.000
TOPLAM			22.885,64	TOPLAM	63.080.000

(*) 2023 ada 3 parselin tamamının trafo alanında kalması nedeniyle kıymet takdiri yapılmamış olup 2034 ada 2 parselin ise yarısının trafo alanında kalıyor olması dikkate alınarak kıymet takdiri yapılmıştır.

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 taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre taşınmazlar için toplam **63.080.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş parsel durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların 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. Boş arazi değerleri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

18.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **14 adet parselin** yerinde yapılan bölgesel incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsellerdeki **Akın Tekstil A.Ş.'nin hisselerinin toplam değeri için,**

63.080.000,-TL (Altmışüçmilyonseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(63.080.000,-TL ÷ 28,9867 TL/Euro (*) \cong **2.176.000,-Euro**)

(63.080.000,-TL ÷ 27,5759 TL/USD (*) \cong **2.288.000,-USD**)

(*) 05.10.2023 tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1,-Euro = 28,9867 TL; 1,-USD = 27,5759 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam değeri 75.696.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Akın Tekstil A.Ş.'nin** talebi üzerine ve e-izmalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ekim 2023

(Değerleme tarihi: 29 Eylül 2023)

Saygılarımızla,

LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Uydu Fotoğrafı
- Plan Örnekleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)



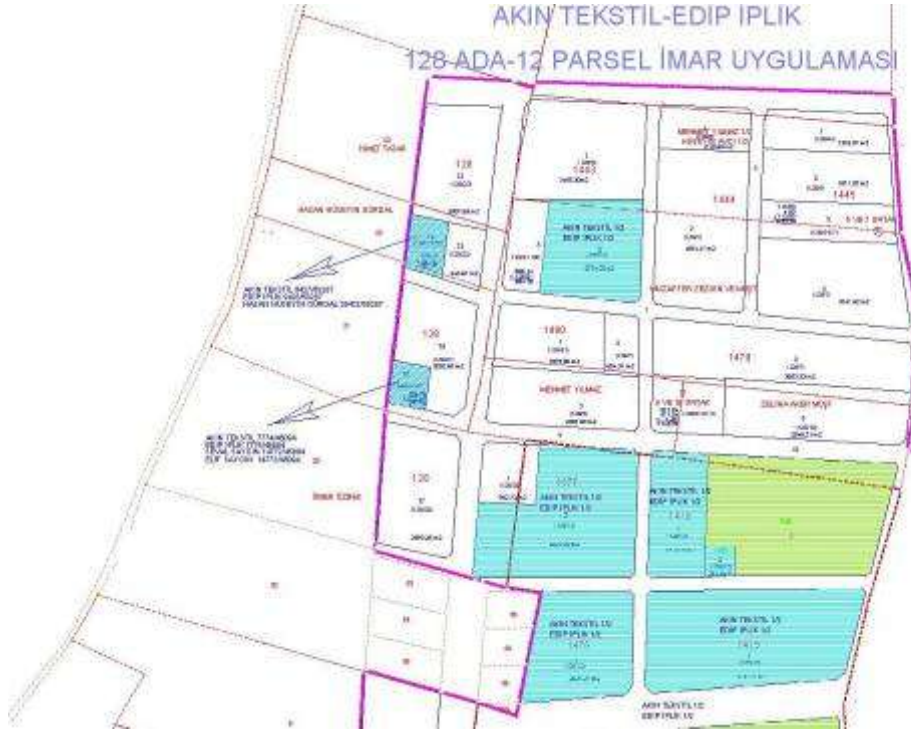
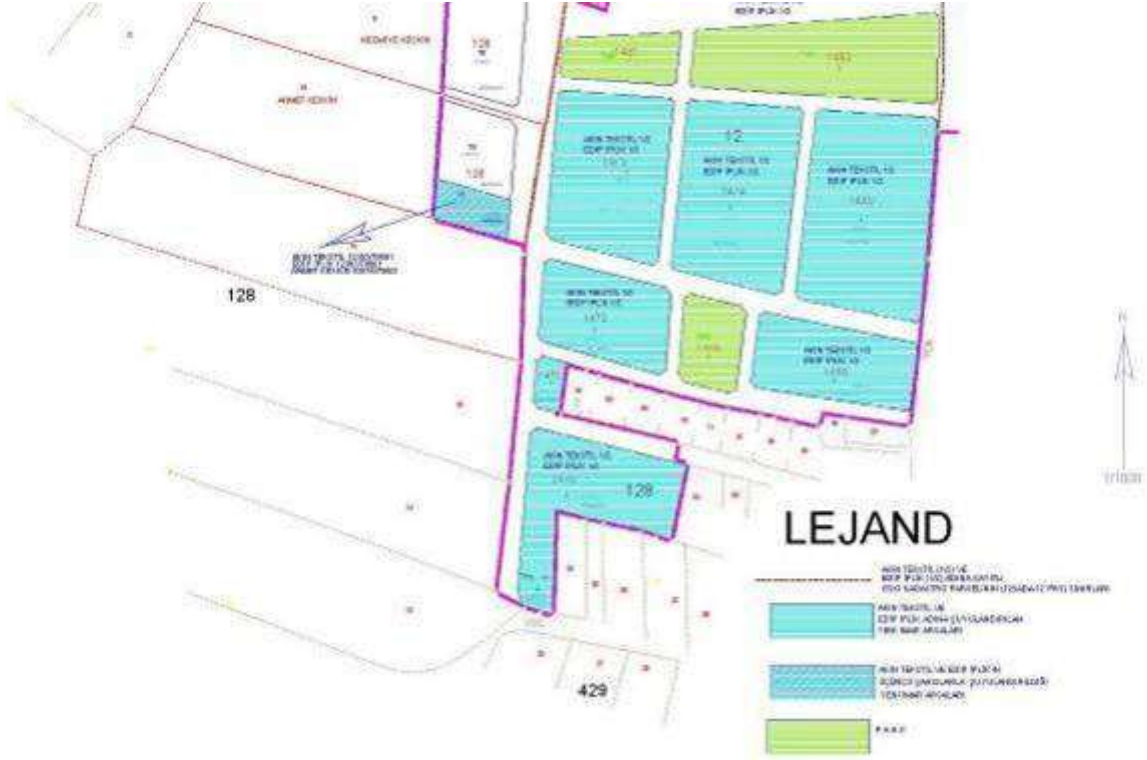




Parsellerin Yer Aldığı Bölgenin Görünümleri



Parsellerin Uydü Görünümü



Plan Örnekleri

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2027/1
Taşınmaz Kimlik No:	124231583	AT Yüzölçüm(m2):	4921.05
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2273	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695490133	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	2460.53	4921.05	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695490139	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	2460.53	4921.05	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

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

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2036/1
Taşınmaz Kimlik No:	124228794	AT Yüzölçümü(m2):	5473.23
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2269	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695471447	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	2736.61	5473.23	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695471456	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	2736.61	5473.23	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BI2vuhakg5j kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2038/1
Taşınmaz Kimlik No:	124230713	AT Yüzölçümü(m2):	3107.32
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2263	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484620	(SN.6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	1553.66	3107.32	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484624	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1553.66	3107.32	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NaoNhV_FI2F kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2035/1
Taşınmaz Kimlik No:	124230473	AT Yüzölçüm(m2):	5600.97
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2270	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695482905	(SN.6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	2800.49	5600.97	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695482906	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	2800.49	5600.97	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2cJCUyye5ZN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2025/1
Taşınmaz Kimlik No:	124231655	AT Yüzölçümü(m2):	4833.11
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2268	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695491338	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	2416.55	4833.11	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695491347	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	2416.55	4833.11	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) igAkbyT_vn5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2037/1
Taşınmaz Kimlik No:	124230685	AT Yüzölçümü(m2):	6543.60
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2262	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484461	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	3271.80	6543.60	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484465	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	3271.80	6543.60	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	-

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

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

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2023/1
Taşınmaz Kimlik No:	124230782	AT Yüzölçümü(m2):	3705.23
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2264	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484865	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	1852.62	3705.23	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484871	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1852.62	3705.23	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	-

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



2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2024/1
Taşınmaz Kimlik No:	124231657	AT Yüzölçüm(m2):	2913.49
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2267	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695491364	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	1456.74	2913.49	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695491368	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1456.74	2913.49	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MejZVaD7ge9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2026/4
Taşınmaz Kimlik No:	124231585	AT Yüzölçüm(m2):	3043.02
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2271	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695490153	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	1521.51	3043.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695490159	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1521.51	3043.02	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OZYe7hlu5od kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2039/1
Taşınmaz Kimlik No:	124230717	AT Yüzölçüm(m2):	382.91
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2266	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484637	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	191.46	382.91	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484643	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	191.46	382.91	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1cmSH2ks_eb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2023/3
Taşınmaz Kimlik No:	124230787	AT Yüzölçüm(m2):	295.37
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2265	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TRAFO YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484882	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	147.69	295.37	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484884	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	147.69	295.37	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C8PkM8ewXZr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2034/1
Taşınmaz Kimlik No:	124231487	AT Yüzölçümü(m2):	1993.89
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2274	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695489108	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	996.95	1993.89	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695489112	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	996.95	1993.89	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) kgET5-Uvcp5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2034/2
Taşınmaz Kimlik No:	124231494	AT Yüzölçüm(m2):	254.16
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2275	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TRAFO YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695489136	(SN.6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	127.08	254.16	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695489144	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	127.08	254.16	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) E2AX-kp_17w kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2029/5
Taşınmaz Kimlik No:	124236239	AT Yüzölçümü(m2):	2703.91
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2232	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695523710	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	1351.95	2703.91	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695523715	(SN.6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1351.95	2703.91	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AV7iiPOf5cW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Takbis Belgeleri

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 TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 06.07.2018

No : 409934

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR



Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri



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: 2019-02.5636

Sayın Cem GÜL

(T.C. Kimlik No: 37673153566 - Lisans No: 409934)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri