



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ
MAHALLE	EVRENSEKİZ/GÜNDOĞDU
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET FABRİKA BİNASI

Rapor No: 2026 / SPK-009

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Akın Tekstil Anonim Şirketi
Raporu Hazırlayan Kurum	: İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 27 Şubat 2026 – 2026_Akintekstil_001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Mart 2026
Rapor Tarihi	: 09 Mart 2026
Rapor No	: 2026/SPK-009
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: E-5 (D-100) Karayolu, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi, No:1 (256 ada, 394 nolu parsel) Lüleburgaz / KIRKLARELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: 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
Sahibi	: Akın Tekstil Anonim Şirketi
Mevcut Kullanım	: Fabrika binası
İmar Durumu	: Bkz. 4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
Parselin yüzölçümü	: 326.930,37 m ²
Toplam İnşaat Alanı	: 100.707,00 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor; Akın Tekstil Anonim Şirketi'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.417.435.000	5.300.922.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan	Sorumlu Değerleme Uzmanı TAŞKIN PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)
	Onay	Sorumlu Değerleme Uzmanı TOLGAHAN EKER (SPK Lisans Belge No: 406295)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları.....	5
1.2 Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	8
3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı	8
3.3 Değerleme tarihi	8
3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de	8
değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında	9
Bilgileri	9
4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu.....	9
4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	10
4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir	12
sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	12
4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine	12
ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana	12
gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler.....	12
4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	12
4.3.2. Belediye İncelemesi.....	12
4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi.....	12
4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler.....	13
4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb.	13
durumlara dair açıklamalar.....	13
4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi	13
sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin	13
bilgiler	13
4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat	13
ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli	13
tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak	13
mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	13
4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı	13
Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı,	13
adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler	13
hakkında bilgi.....	13
4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve	13
planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin	13
uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	14
5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	14
5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	17
5.2.1. Parselin Fiziksel Özellikleri	17
5.2.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.2.3. Taşınmazın Genel Özellikleri	18
5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	19
5.4. Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	19
5.5. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	19
5.6. Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	19
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
6.1. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	20
6.2. Bölge Analizi	30
6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	31
6.4. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri	32
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.1. Değerleme Yöntemleri	33
7.2. Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler	34
7.3. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	34
7.4 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	41
8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması.....	41
8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi.....	41
8.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	41
8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş.....	41
8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	41
8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	41
8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	41
8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	41
9. BÖLÜM SONUÇ	42
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri.....	42

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak 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.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.
İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

2. BÖLÜM **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İçerenköy Mahallesi, Çetinkaya Sokak, Dağ İş Merkezi, No:19 Kat:3, İç Kapı No:4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 488 46 92
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	21 Mart 2023
SERMAYESİ	:	3.350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	450802-5
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	21 Mart 2023 / 10794
Not:		Şirket, 27 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Akın Tekstil A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde adresi belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Akin Tekstil A.Ş. için şirketimiz tarafından 09.03.2026 tarihinde, 2026/SPK-009 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 406295 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tolgahan EKER hazırlamıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 09.03.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akin Tekstil A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2025_AkinTekstil_001 no'lu ve 27.02.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un 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 uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Akın Tekstil Anonim Şirketi (56348/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (242149/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (31258438/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (22156/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (28193/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (83028/10897679) Akın Tekstil Anonim Şirketi (1106/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (278521/10897679)
İLİ	:	Kırklareli
İLÇESİ	:	Lüleburgaz
MAHALLESİ	:	Evrensekiz/Gündoğdu
PAFTA NO	:	F18b-20A-2
ADA NO	:	256
PARSEL NO	:	394
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	326.930,37 m ²
YEVMIYE NO	:	2132
CİLT NO	:	22
SAYFA NO	:	2114
TAPU TARİHİ	:	28.01.2020

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 19.01.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Krokisinde A harfi ile gösterilen yapı 256/335 nolu parsele 539,64 m² tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/214 nolu parsele 193,07 m² (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- Krokisinde N harfi ile gösterilen yapı 256/215 nolu parsele 1.507,84 m² (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (14.04.2014/5092)
- 4638 parseldeki binanın (Malzeme ambarı) 1728,75 m²'lik kısmı 4725'e tecavüzlüdür. (Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi) (15.09.2019/13076)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.08.2014/10505)

Şerhler Hanesinde:

- TEDAŞ Lehine İstimlak Şerhi (20/04/1995 Y:1886)
- 2942 S. Kanununun 7. Md Şerhi (26/04/2001 Y:1581) 11 2023/1140
- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıl müddetle kira şerhi. (29.05.1995 tarih, 2393 yevmiye)

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

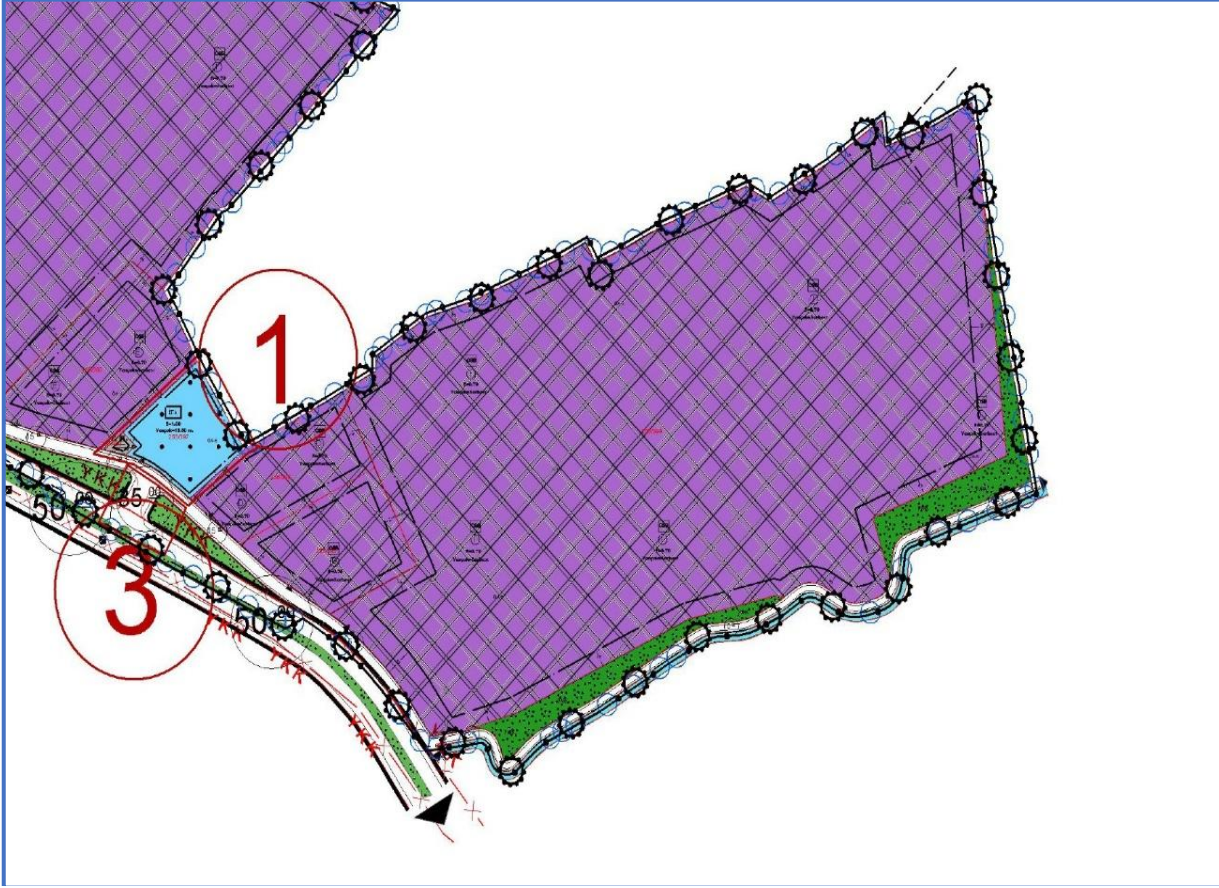
Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Lüleburgaz Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Evrensekiz/Gündoğdu Mahallesi 256 ada 394 parsel; 25.10.2018 tarihinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanan Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Sanayi Alanı" kullanımında kalmakta olup, E:0,70 ve Hmax: Serbest/Teknoloji gereği yapılaşma koşullarına haizdir.

Evrensekiz O.S.B. Müdürlüğü nezdinde yapılan araştırmada; eski 256 ada, 212, 213, 215, 216, 217, 218 ve 335 nolu parsellerin 18. madde uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payı kesintilerinin yapıldığı ve uygulama sonrası 326.930,37 m² yüzölçümlü 256 ada, 394 nolu parselin oluştuğu bilgisi alınmıştır.

Güncel İmar Planı Örneği



4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemeler sonucunda, arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz belgeye rastlanılmamış olup, rapora konu tesise ait yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Yapı Ruhsatları:

YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	BELGE TARİH VE NO
Boyahane	38.400,00	15.12.1998 / 98-11
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560,00	15.12.1998 / 98-11
Atık Su Arıtma tesisi	2.705,00	29.12.2011 / 2011-19
Dokuma Binası	23.814,00	16.01.2001 / 2001-1
Yemekhane	5.336,00	16.01.2001 / 2001-1
İplikhane I-II	73.094,00	16.01.2001 / 2001-2
Elyaf Deposu	4.600,00	16.01.2001 / 2001-2

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	BELGE TARİH VE NO
Boyahane	38.400,00	14.04.1999/99-05
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560,00	10.09.2001/2001-07
Atık Su Arıtma tesisi	2.705,00	30.04.2013 / 2013-03
Dokuma Binası	23.814,00	31.12.2003 / 2003-05
Yemekhane	5.336,00	31.12.2003 / 2003-05
İplikhane I-II	23.571,00	30.12.2004 /2004-5
Elyaf Deposu	3.321,00	30.12.2004 /2004-5
TOPLAM:	100.707,00	

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar 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 taşınmaz üzerinde yer alan notlar, alım-satımı engelleyecek ve doğrudan değeri etkileyecek nitelikte değildir.

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu taşınmazın mülkiyet durumunda değişiklik olmamıştır.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imarında değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu “Sanayi Alanı”dır. Bölgede genel Sanayi lejantına sahip parseller bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

Parsel üzerindeki yapılara ait yıkım kararı ve vb. durumlara ait açıklamalar bulunmamaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 256 ada 394 no’lu parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun “4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler” başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, değerlendirme tarihi itibarı ile yapı denetimle ilişkisi kalmamıştır.

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

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

Değerlemeye konu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi sınırları içerisinde, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi kapsamında, 256 ada 394 parsel numaralı taşınmaz ve üzerinde konumlu bulunan Akın Tekstil A.Ş. tesisinden oluşmaktadır. Taşınmaz, E-5 (D-100) Karayolu üzerinde ve söz konusu karayoluna cepheli konumda yer almaktadır.

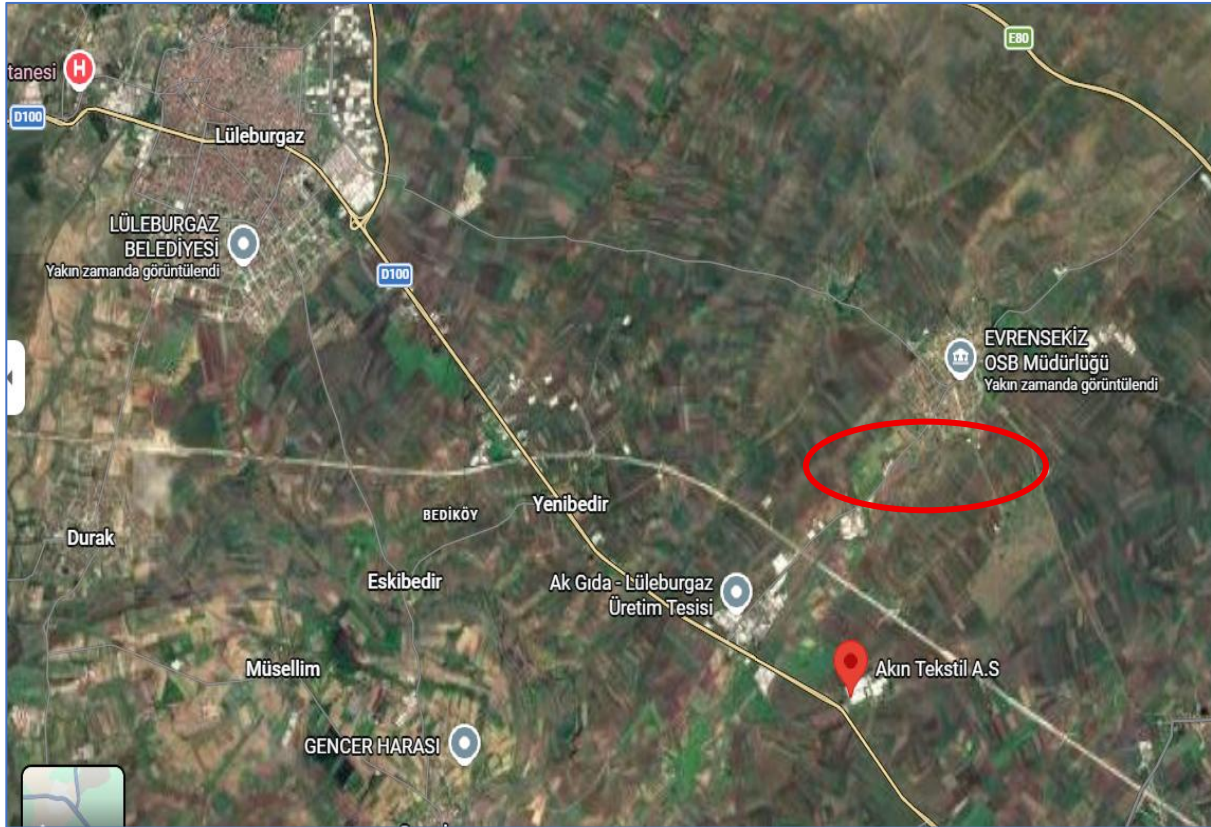
Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Değerlemeye konu mülk, Kırklareli ili, Lüleburgaz ilçesi, Evrensekiz/Gündoğu mahallesi, 256 ada 394 sayılı parselde konumludur.

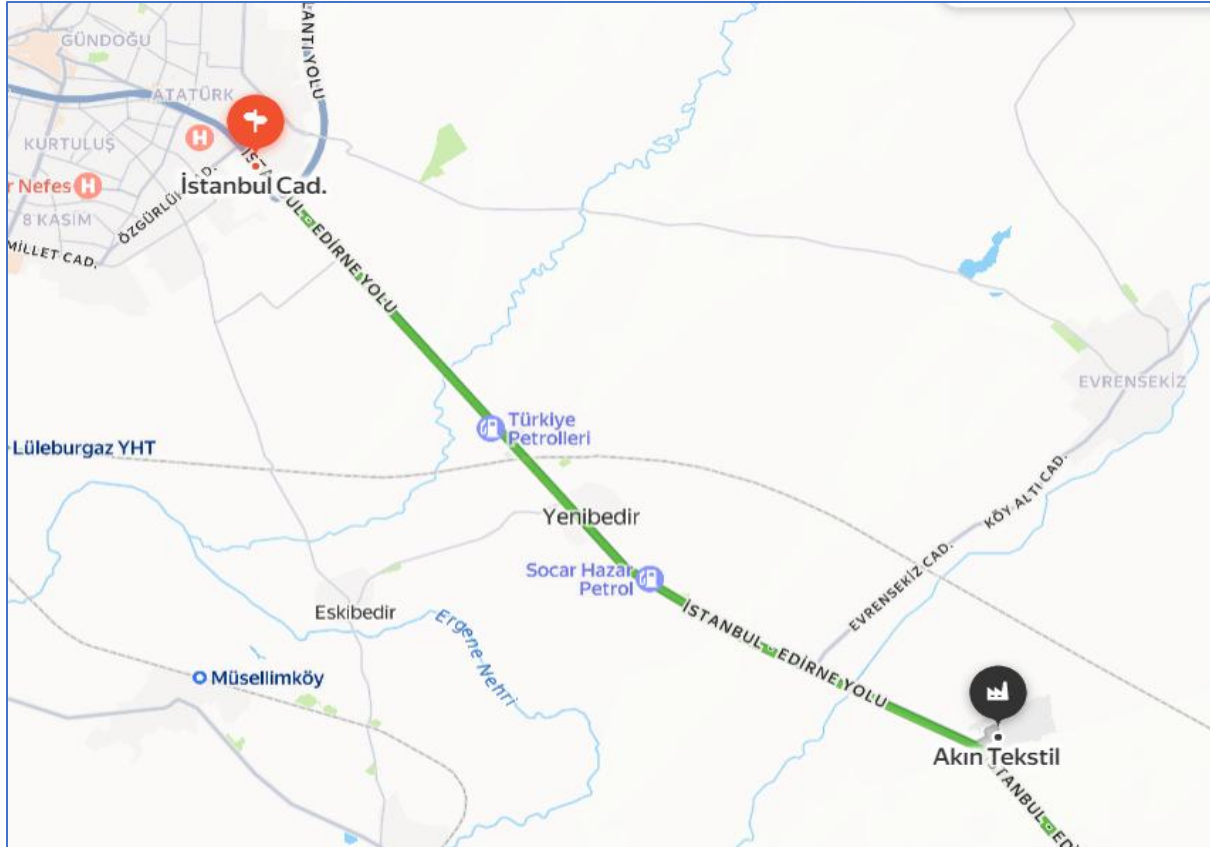
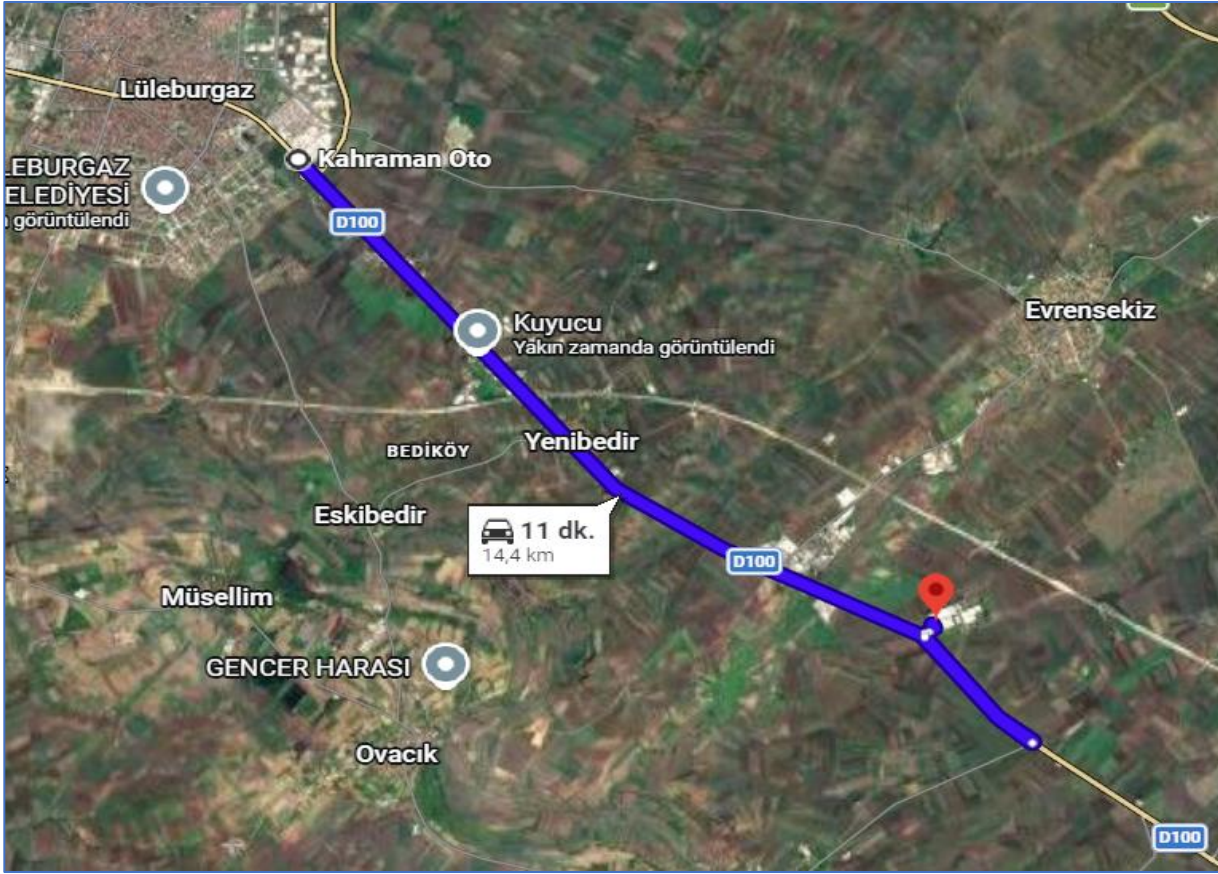
Ulaşım; İstanbul-ediner yolu üzerinde Lüleburgaz-Çorlu istikametinde yaklaşık 12 km ilerlenir, U dönüşü yapılarak Lüleburgaz İstikametine dönülür ve yaklaşık 2 km. yol üzerinden ilerlenir, sağa dönülerek Konu taşınmaza ulaşılır. Ana ulaşım arterine doğrudan cepheli olması nedeniyle erişilebilirlik düzeyi yüksek olup, lojistik açıdan avantajlı bir konuma sahiptir.

Taşınmazın yakın çevresinde boş imarlı parseller ve tarımsal amaçlı kullanılan ekili alanlar bulunmakta olup; Koray Kimya Tesisi, Ak Nişasta-Ak Gıda Tesisleri, Saretkes Boya Tesisi ve Mayteks Konfeksiyon Fabrikaları gibi orta ve büyük ölçekli sanayi kuruluşları yer almaktadır. Ayrıca belde merkezine yakın kesimlerde ayrı ve bitişik nizamda inşa edilmiş, 2-3 katlı konut amaçlı yapılar mevcuttur. Çevre genel itibarıyla sanayi ve kısmen konut kullanımının birlikte görüldüğü bir yapı arz etmektedir.

Mesafe olarak; taşınmazın E-5 Karayolu üzerindeki Evrensekiz Kavşağı'na yaklaşık 2 km., Evrensekiz Belediyesi'ne yaklaşık 6 km. ve Lüleburgaz İlçe Merkezi'ne yaklaşık 10 km. uzaklıkta bulunduğu tespit edilmiştir.







5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1. Parselin Fiziksel Özellikleri

- Değerlemeye konu parselin bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mahalle	Parsel No	Yüzölçümü (M ²)	Geometrik Yapısı
Evrensekiz/Gündoğdu	256/394	326.930,37	Yamuğa Benzer Dörtgen

- Parsel topografik olarak yer yer hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parsel İstanbul-Edirne yoluna paralel 1. Caddeye 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
- Tesis sınırları demir direkli fens teli ile çevrilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPIM YILI (*)	2001-2004
KAT ADEDİ	İdari Bina: bodrum, zemin, 2 normal (4 Kat)
YASAL İNŞAAT ALANI (*)	100.707 m ²
MEVCUT İNŞAAT ALANI	100.707 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Kuyu+ şebeke (4 adet artezyen kuyusu mevcut)
KANALİZASYON	Aritma
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi sistem kalorifer
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın söndürme cihazları ve dolapları
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
GÜVENLİK	24 saat güvenlik personeli ve yaklaşık 60 adet güvenlik kamerası mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
OTOPARK	Açık otopark alanı mevcuttur.

(*) Tesisin yapım yılı ve yasal inşaat alanı tesise ait yapı kullanma izin belgesinden ve projeden temin edilmiştir.

5.2.3. Taşınmazın Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmaz 256 Ada 394 Parsel üzerinde Fabrika Binası ve tesisler kullanımında olan betonarme yapı bulunmaktadır.
- 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.
- 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.
- 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	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI
Boyahane	38.400,00	4B
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560,00	4A
Atık Su Arıtma tesisi	2.705,00	2C
Dokuma Binası	23.814,00	4A
Yemekhane	5.336,00	4A
İplikhane I-II	23.571,00	4A
Elyaf Deposu	3.321,00	4A
TOPLAM:	100.707,00	

Yapının genel özellikleri aşağıdaki anlatılmıştır

- Değerlemeye konu tesisin yer aldığı ve Akın Tekstil A.Ş. adına kayıtlı bulunan 256 ada 394 parsel, 326.930,37 m² yüzölçümüne sahiptir. Taşınmazın topografik yapısı düz ve hafif eğimli olup, parsel geometrisi yamuğa benzer bir forma sahiptir.
- Tesis girişinde güvenlik kulübesi ile misafir otopark alanı bulunmaktadır. Tesis bünyesindeki yapılar betonarme prefabrik ve betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.
- Atık Su Arıtma Tesisi parselin güney sınırında konumlanmaktadır. Boyahane ve Dokuma binaları tesisin batı bölümünde karşılıklı olarak yer almakta; İplikhane ve Büküm binaları ise doğu kesimde bulunmaktadır. Yemekhane ile Malzeme Ambarları birbirine bitişik şekilde tesisin orta bölümünde konumlandırılmıştır. Kullanım amacına uygun olarak düzenlenen yapılarda genel olarak zeminler epoksi esaslı kaplama, beton veya PVC esaslı kaplama; duvarlar ise plastik boyalı veya poliüretan esaslı sac kaplıdır.



Tesisin Mevcut Vaziyet Planı

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Değerleme konusu mülkün ruhsata aykırı herhangi bir belge veya bilgiye rastlanmamıştır.

5.5. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Parsel üzerinde Fabrika ve idari binadan meydana gelen tesis bulunmakta olup, Fabrika bölümleri halihazırda çeşitli firmalara kiralanmış durumdadır.

6. BÖLÜM

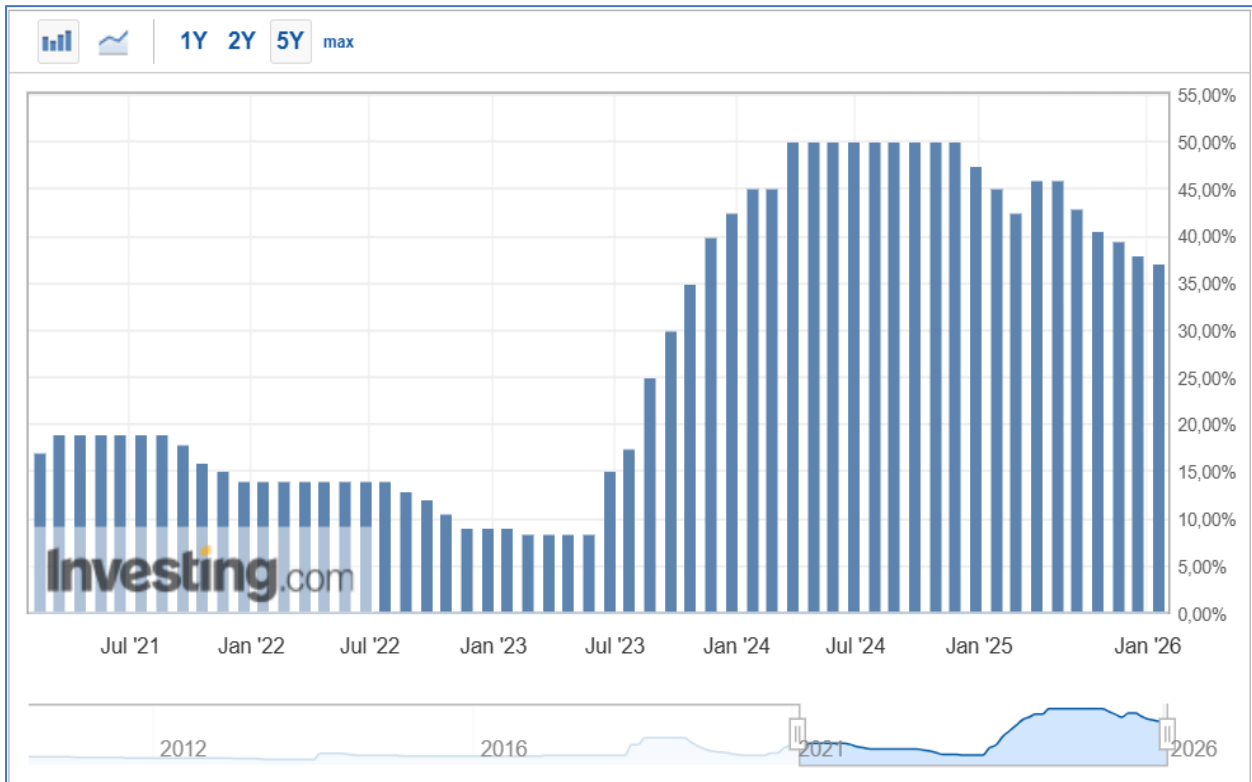
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşümlere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiştir.



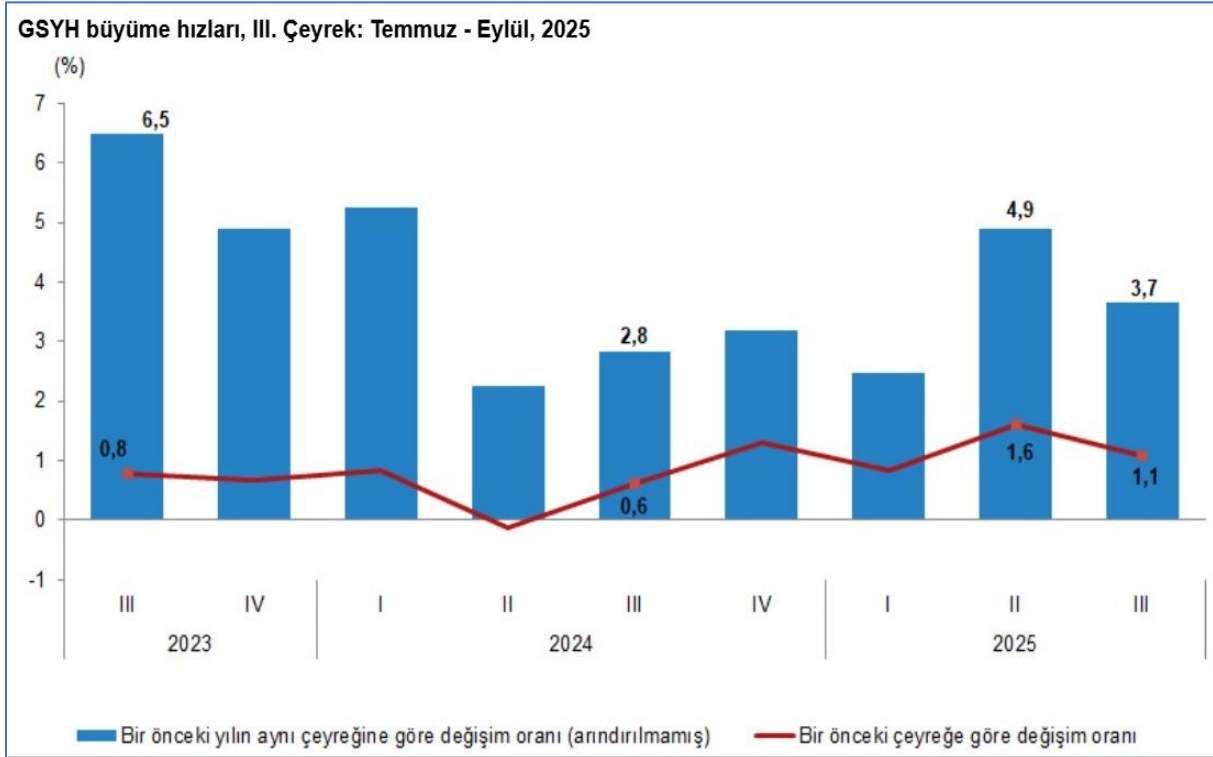
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 artmıştır.

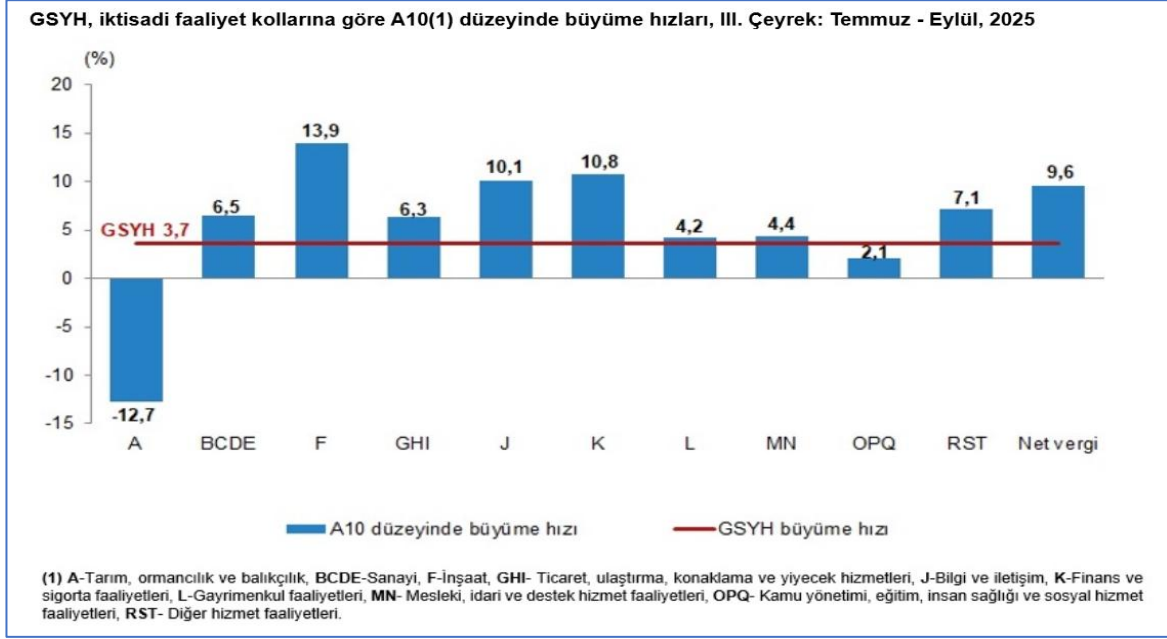
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 artmıştır. Tarım sektörü ise %12,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %41,6 artarak 17 trilyon 424 milyar 718 milyon TL olmuştur. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 432 milyar 880 milyon olarak gerçekleşmiştir.

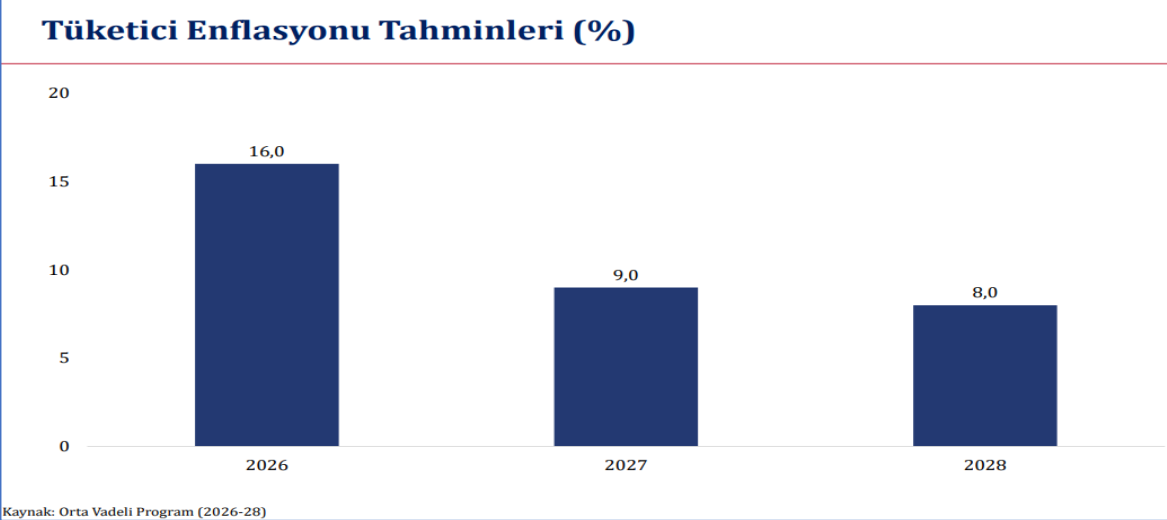


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



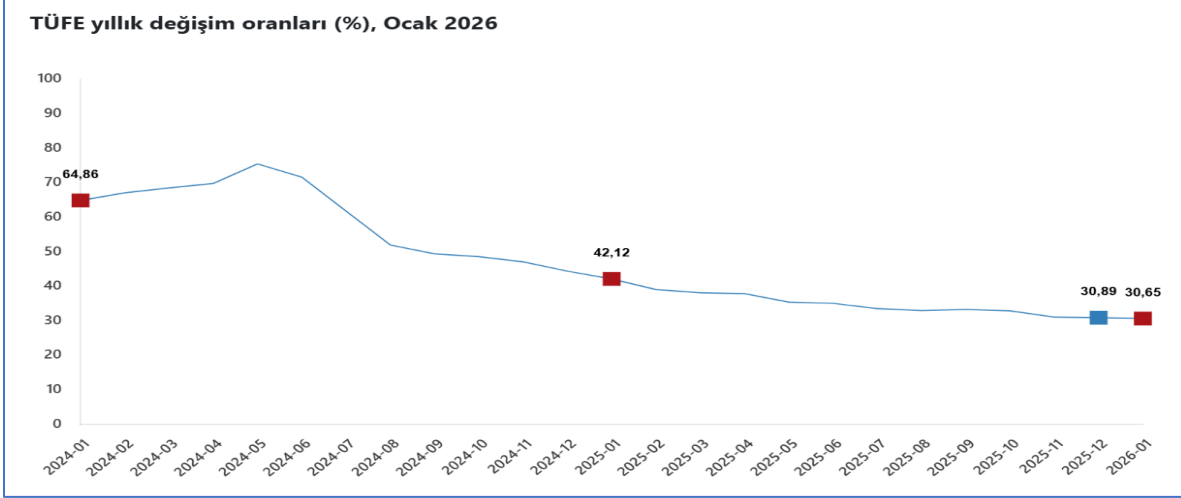
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %4,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,84 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,65 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %33,98 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %31,69 artış, ulaşımda %29,39 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,36 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 7,82, ulaşımda 4,64 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,74 yüzde puan olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Ocak 2026			
	Ocak 2026	Ocak 2025	Ocak 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	30,65	42,12	64,86
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	33,98	56,35	54,72



Kaynak: TÜİK

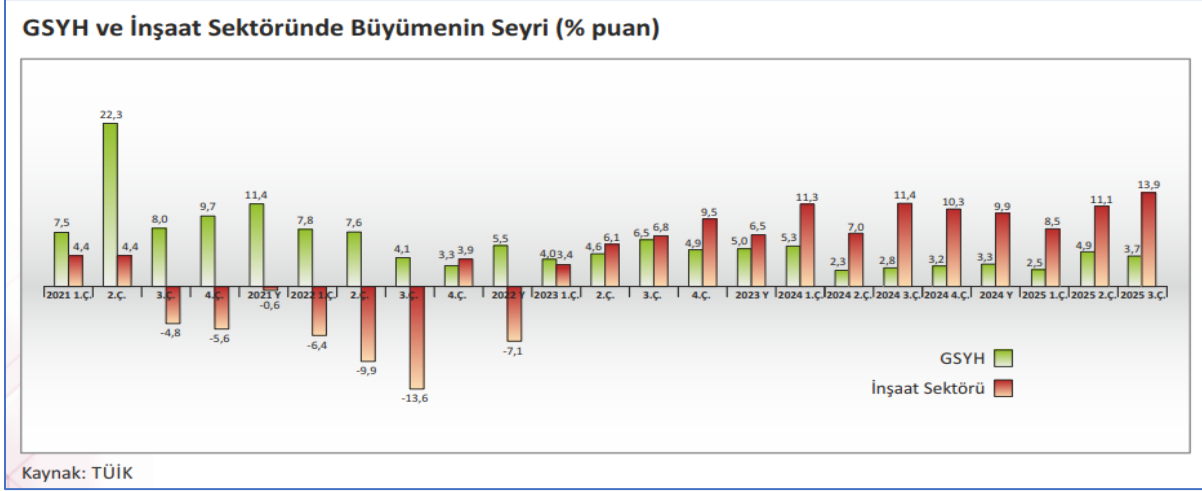
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştur. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

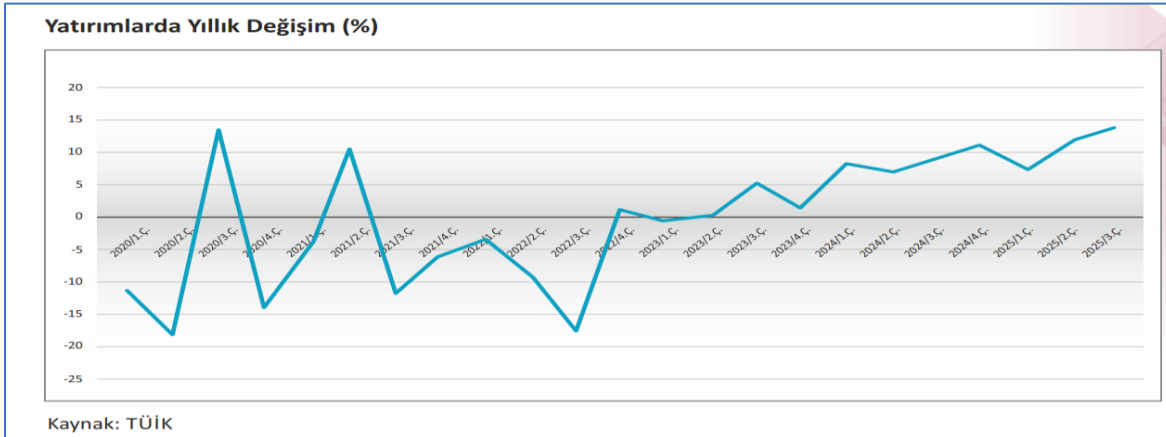
2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %3,4 ve %6,1, %6,8 ve 9,5 oranlarında büyüme kaydetmiştir.

Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir.

Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir. Bununla birlikte, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik devam etmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,1 azalırken, yıllık bazda %22,3 artış kaydetmiştir. Öte yandan, 2025 yılı üçüncü döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %11,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %7,0 olarak gerçekleşmiştir.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ocak ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,3 oranında artarak 113,8 değerini, perakende ticaret sektöründe %2,4 oranında azalarak 112,6 değerini ve inşaat sektöründe %1,5 oranında artarak 85,7 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Ocak 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2025	Ocak 2026	Aralık 2025	Ocak 2026
Hizmet sektörü güven endeksi	112,3	113,8	0,4	1,3
Son 3 aylık dönemde iş durumu	111,3	113,1	-0,6	1,6
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	108,7	112,3	-1,8	3,4
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	117,0	115,9	3,7	-0,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	115,4	112,6	1,1	-2,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	129,1	123,9	2,4	-4,1
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	93,3	92,5	3,5	-0,9
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,8	121,5	-2,1	-1,8
İnşaat sektörü güven endeksi	84,5	85,7	-0,5	1,5
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	78,6	80,7	1,9	2,7
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	90,4	90,8	-2,5	0,4

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK**Yapı İzin İstatistikleri**

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçüm %42,6 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Yıllık		Yıllık		Yıllık	
		Bina sayısı	Değişim (%)	Daire sayısı	Değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025		28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artmış, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 artmış, işçilik endeksi %30,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 artmış, işçilik endeksi %0,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 artmış, işçilik endeksi %30,37 artmıştır.



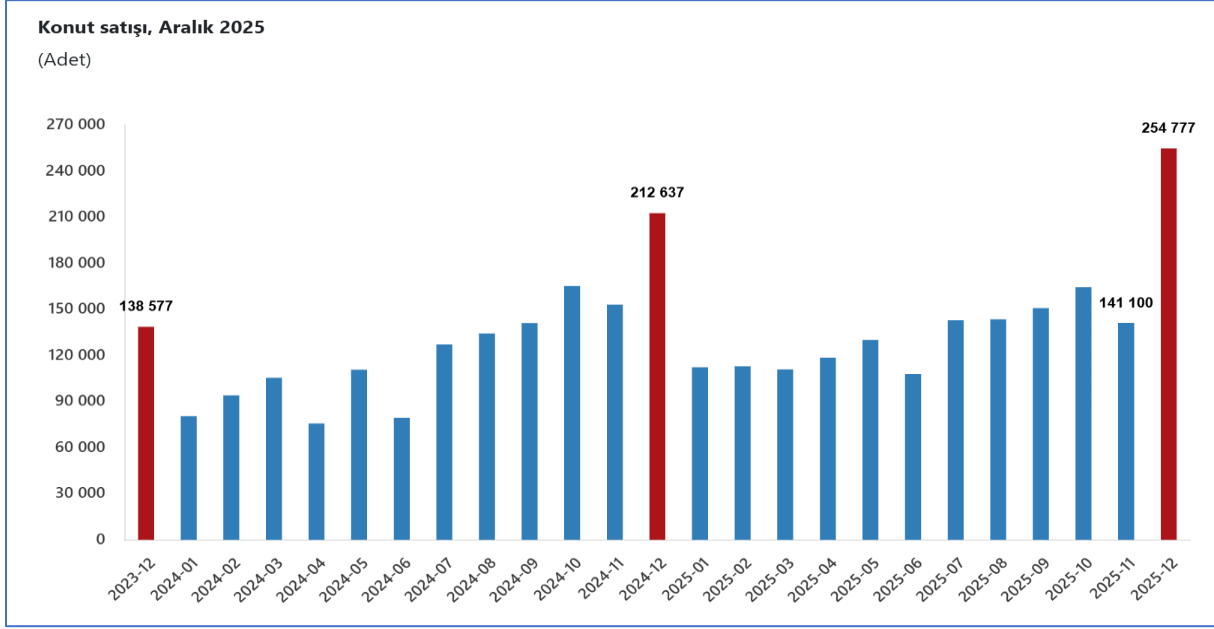
Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 olmuştur. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşmiştir.

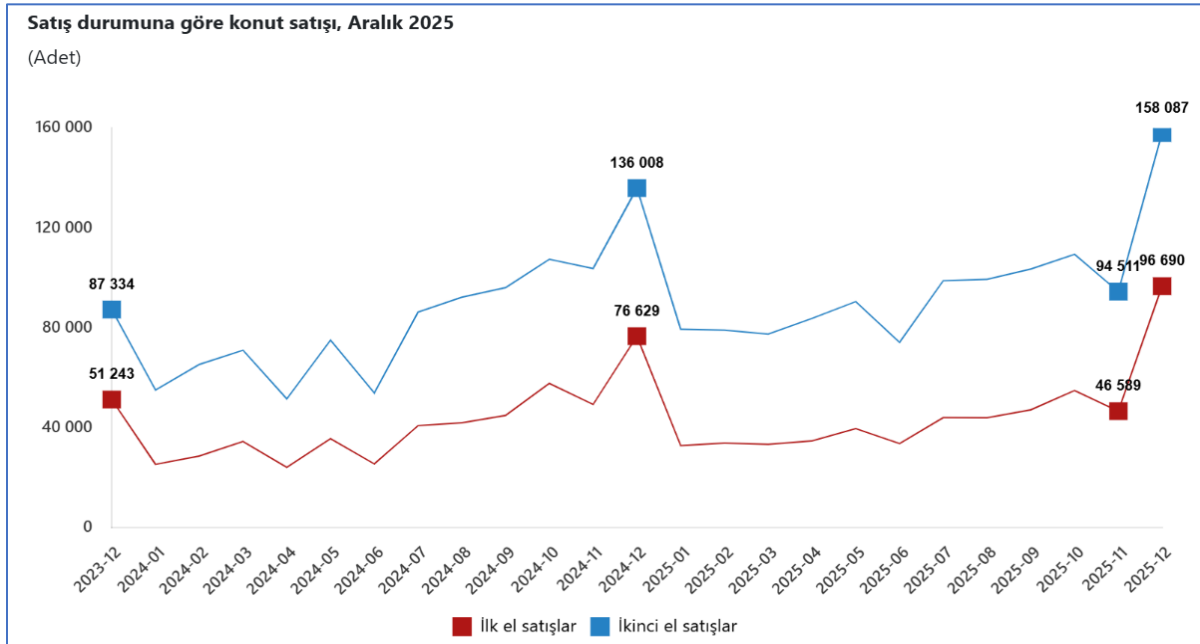
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 olmuştur. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 olmuştur. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşmiştir.

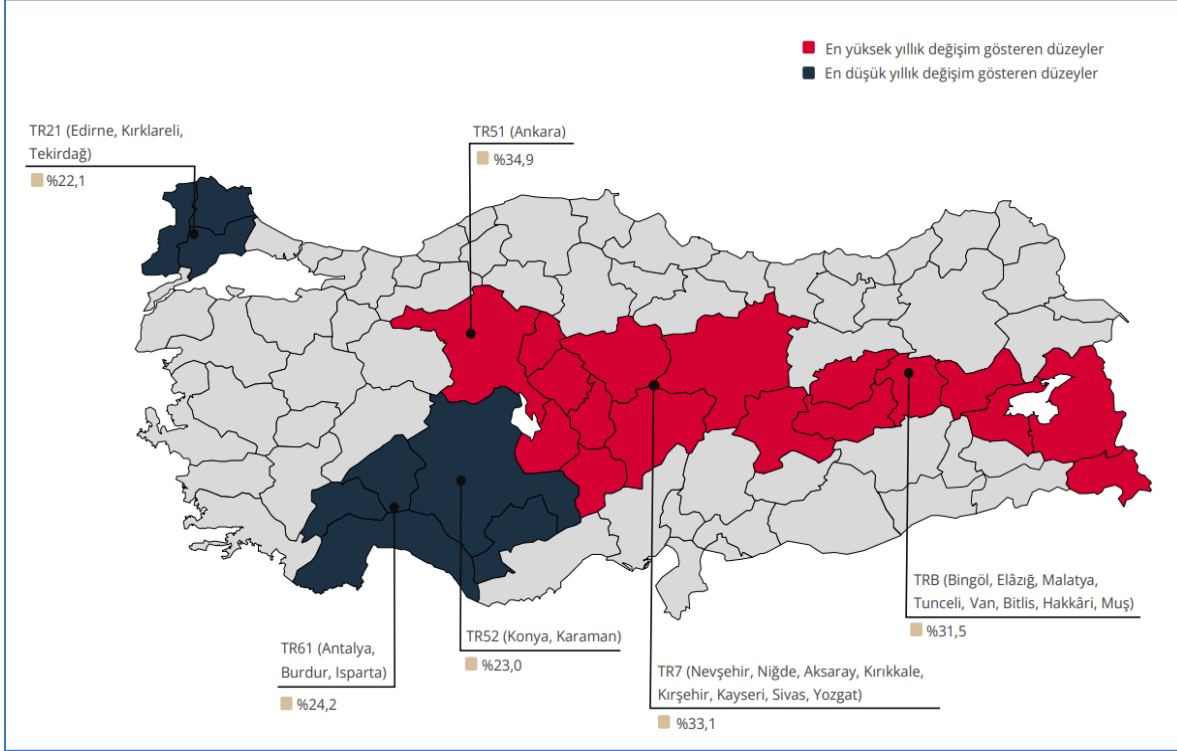


Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.






Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,4 oranında azalış göstermiştir.

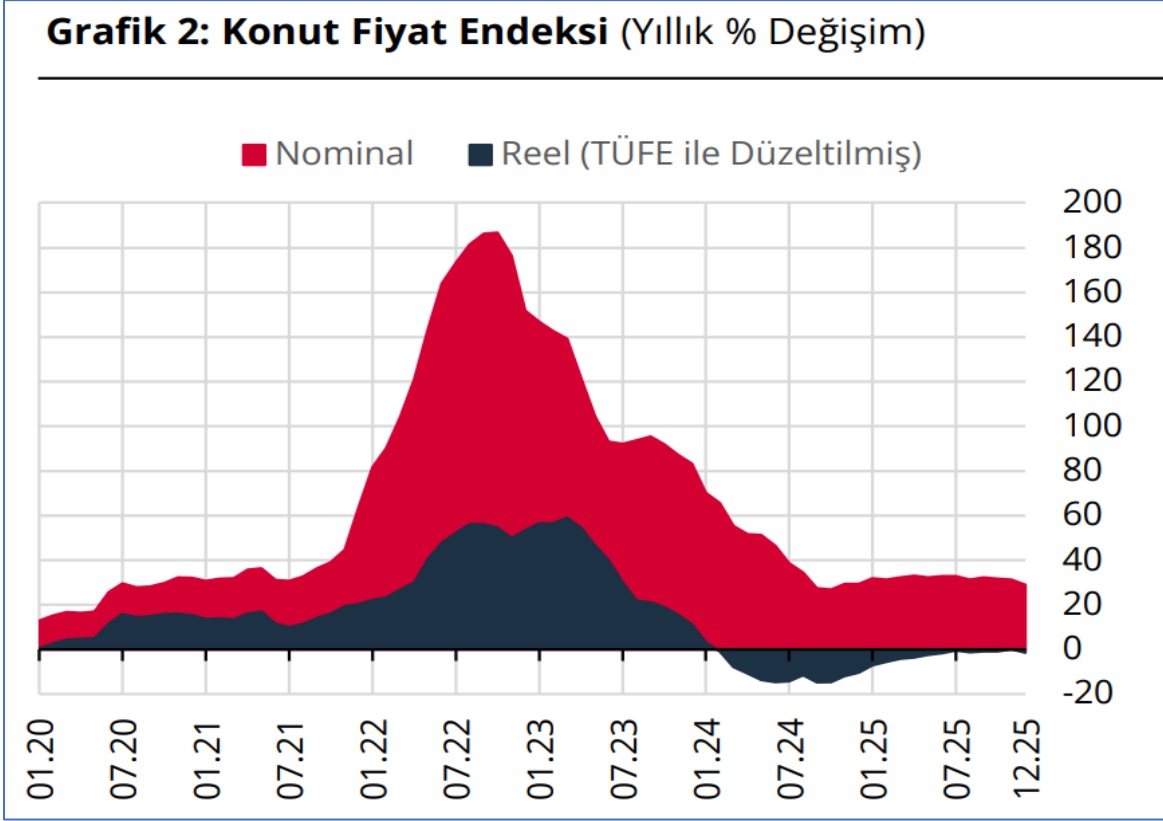


Kaynak: TCMB

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 0,2, 0,2 ve 0,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 28,5, 34,9 ve 30,8 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
 Konut Fiyat Endeksi	204,5	190,9	225,5	199,2
Yıllık Değişim	%29,0	%28,5	%34,9	%30,8
Aylık Değişim	%0,2	-%0,2	-%0,2	-%0,1



Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar,
- Politika faizinin gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı baskı,
- Yüksek enflasyon oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesi ile özellikle gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı yönlü beklenti oluşması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.2. Bölge Analizi

Kırklareli İli /Lüleburgaz İlçesi

Konu taşınmazın yer aldığı Kırklareli İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya Bölgesi'nde yer alan ve Bulgaristan ile sınır komşusu bir il olarak konumlanmıştır. Doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ, batısında Edirne ile komşudur ve kuzeyde Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Stratejik konumu ile Balkanlar ile Anadolu arasında önemli bir geçiş noktası özelliği taşımaktadır.



İl yaklaşık 6.550 km² yüzölçümüne sahip olup, ormanlık alanlar, verimli tarım arazileri ve doğal kıyı ekosistemleri ile dikkat çeker. İğneada Longoz Ormanları ve Dupnisa Mağarası ilin öne çıkan doğal değerlerindedir.

Kırklareli; Merkez, Lüleburgaz, Babaeski, Vize, Pınarhisar, Demirköy, Pehlivan köy ve Kofçaz olmak üzere toplam 8 ilçeden oluşmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Kırklareli'nin toplam nüfusu 379.595 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık %50,55'ini erkekler, %49,45'ini kadınlar oluşturmaktadır. En kalabalık ilçe Lüleburgaz olup, nüfusu 157.136'dır; en düşük nüfusa sahip ilçe ise Kofçaz'dır. Lüleburgaz, Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup Trakya Bölgesi'nin önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda Tekirdağ ili (Çorlu ve Ergene ilçeleri), batısında Babaeski, kuzeyinde Kırklareli Merkez ve Pınarhisar ilçeleri ile komşudur. İstanbul'a olan ulaşım bağlantıları ve TEM Otoyolu ile D-100 Karayolu üzerindeki konumu sayesinde bölgesel ölçekte stratejik bir konuma sahiptir.

Yüzölçümü yaklaşık 1.000 km² olan ilçe, verimli tarım arazileri ile çevrili olup aynı zamanda Trakya'nın en gelişmiş sanayi merkezlerinden biridir. İlçede organize sanayi bölgeleri ve sanayi tesisleri yoğunlaşmış olup, özellikle gıda, kimya, ilaç, enerji ve ambalaj sektörleri öne çıkmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Lüleburgaz'ın nüfusu yaklaşık 157.000 kişi seviyesindedir. Bu yönüyle Kırklareli'nin en kalabalık ilçesi konumundadır. İlçe nüfusu, sanayi ve istihdam olanakları nedeniyle çevre yerleşimlerden göç almaktadır.

Lüleburgaz; gelişmiş sosyal donatı alanları, eğitim kurumları, kültür merkezleri ve spor tesisleri ile bölgesel hizmet merkezi niteliği taşımaktadır. İlçede tarımsal üretim de önemini korumakta olup buğday ve ayçiçeği başlıca ürünler arasındadır.

Sanayi, tarım ve lojistik avantajlarının birlikte bulunması, Lüleburgaz'ı Trakya Bölgesi'nde ekonomik açıdan güçlü ve gelişme potansiyeli yüksek bir yerleşim alanı haline getirmektedir.

Evresekiz Organize Sanayi Bölgesi

13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan "Ergene Havzası Koruma Eylem Planı" kapsamında Kırklareli ve Tekirdağ İllerindeki mevcut sanayi yapılaşmalarının olduğu bölgelerde Islah Organize Sanayi Bölgeleri oluşturulması planlanmıştır. Bu sebeple

Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Evrensekiz Beldesi sınırları içerisinde özellikle D-100 Karayolu'na sınır olarak yapılaşan ve üretime geçen sanayi tesislerinin olduğu yaklaşık 212 ha büyüklüğündeki alan 2014 yılının Mayıs ayında "Evrensekiz İslah Organize Sanayi Bölgesi" unvanı ile 298 sicil numarasını alarak Bakanlıkça tescil edilmiştir. Bölgenin ıslah şartlarını tamamlamasına müteakip 15.02.2018 tarihinde Bakanlıkça ıslah statüsü kaldırılmış ve "Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi" unvanı ile Karma OSB yapısında faaliyetlerine devam etmektedir.

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi konum olarak Trakya Bölgesinin ortasında kalmakta olup kentsel ve lojistik alanlara uzaklığı ile dikkat çekmektedir.

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi'nde Gıda, Tekstil, Kimya, Tütün, Kağıt, Geri Dönüşüm, Elektrikli Ev Aletleri sektörlerinde 12 adet büyük ölçekli sanayi tesisi faaliyettedir. Söz konusu tesisler yıllık olarak yaklaşık 500 milyon\$ ciro ile Ülkemiz ekonomisine ciddi katkı sunmaktadır.

Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisindeki boş sanayi parsellerine gelecek yeni yatırımlar ile Bölgesinde büyüyen ve gelişen bir OSB olma yolunda ilerlemektedir.

Bölge İslah OSB statüsünden dönüşen bir OSB olmasından dolayı boş durumdaki sanayi parsellerinin tamamı özel mülkiyet (Gerçek veya Tüzel Kişilik üzerine kayıtlı) elindedir. OSB olarak tahsis ile verilebilecek sanayi parseli bulunmamaktadır.

Lüleburgaz İlçesine uzaklık: 10Km
Çorlu İlçesine uzaklık: 35Km
Çorlu havalimanına uzaklık: 50Km
İstanbul havalimanına uzaklık: 135Km
Akport Tekirdağ Limanına uzaklık: 55Km
Dereköy sınır kapısına uzaklık: 107Km
Kapıkule sınır kapısına uzaklık: 117Km
Halkalı-Kapıkule Hızlı Tren Lojistik İstasyon: 12Km (İnşaat safhasında)

6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Evrensekiz OSB bünyesinde yer alması,
- Büyükkarıştıran Hızlı Tren İstasyonuna 17 km uzaklıkta olması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olup, taşınmaza ulaşım göreceli olarak rahat olması,
- E-5 Karayolu'ndan görünürlüğü yüksek olması,
- OSB içerisinde olup, alt yapısı tamamlanmış bir bölgede yer alması,
- Yakın çevresindeki parsellerde sanayi tesislerinin bulunması,
- Parselin yapılaşma koşullarına göre ilave yapılaşma hakkı olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan genel durgunluk,
- Parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,
- Buldukları bölgede çok sayıda boş parselin mevcut olması,
- Ulaşım sağlanan yolların bir kısmının ham halde olması.

6.4. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Raporumuzun 6.bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin azalımı, konut satışlarının bir önceki yıla göre artış eğiliminde olduğu ayrıca inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemiştir.

2023 yılında ise gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra birçok ili doğrudan etkileyen şubat ayında yaşanan depremler ve çok sayıda gayrimenkulün hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında, 2023 yılı gibi genel ekonomik durgunluk daha fazla hissedilmiş ayrıca son dönemde mali politikalarda değişikliğe gidilerek yapılan kademeli artışlar ile 2024 yılı Mart itibarıyla politika faizi %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, 2025 yılı enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşler ile %42,50'ye düşürülmüştü. Ancak yaşanan jeopolitik gelişmeler doğrultusunda nisan ayında yapılan toplantıda 350 baz puan yükselişle %46'ya çıkarılmış, aralık ayındaki son toplantıda ise 150 baz puan daha indirimle yıl %38,00 ile kapatılmıştır. 2026 yılı ocak ayında 100 baz puan daha indirimle politika faizi %37,00'ye kadar indirilmiştir.

Sonuç itibarıyla ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında nakdin daha değerli olduğu, yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek taşınmaz edindiği bir dönem olmuştur. 2025 yılında ise faiz oranlarının düşeceği beklentisiyle gayrimenkullere yeniden ilginin artacağı öngörülmekte iken mevcut piyasa koşulları ve yaşanan jeopolitik gelişmeler ışığında bu beklentinin 2026 ve 2027 yıllarına sarktığı görülmektedir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir

varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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 Uluslararası 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 kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan döviz kurlarındaki hareketlilik, ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler işletmeye ait gelir/gider tablolarının temin edilememiş olması dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parsel üzerinde yer alan yapıların pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Maliyet Yaklaşımı'nda kullanılan bileşenlerden olan arsa değerinin hesaplanmasında **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyeti

Arsanın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

7.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "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" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlandığı parsel emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

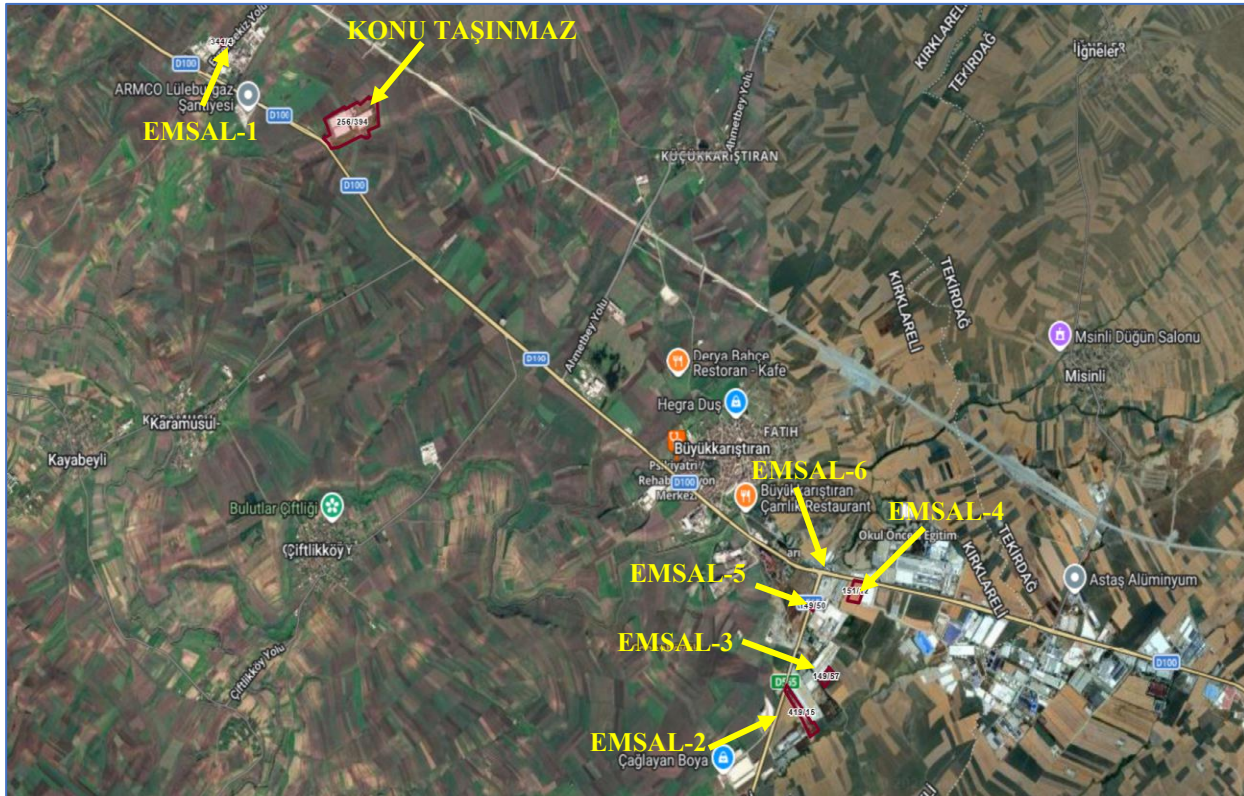
Taşınmazın konumlandığı bölgedeki satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Evrensekiz OSB içerisinde D-100 karayoluna 400m, Evrensekiz Caddesine 1.Parsel konumunda 5.896,95 m² büyüklüğe sahip "Sanayi Alanı" lejantlı Emsal:0,70 yapılaşma şartlarında Evrensekiz/Kırcaali Mahallesi 344 ada 4 no'lu parselde kayıtlı 109.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m² satış değeri 18.485 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (554) 492 28 23
2. Büyükkarıştıran mahallesi OSB içinde Emsal:0,70 "Sanayi alanı" lejantlı, benzer nitelikteki 74.652,88 m² büyüklüğündeki Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi 419 ada, 15 parselde kayıtlı 608.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Parsel içerisinde 13.000m² büyüklüğünde bina bulunmakta olup, ekonomik ömrünü tamamladığından değerlemede dikkate alınmamıştır. (arsa m² satış değeri 8.145 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 367 25 29

3. Büyükkarıştıran mahallesi OSB içinde E:0,70 "Sanayi alanı" lejantlı, benzer nitelikteki 26.576,13 m² büyüklüğündeki Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi 149 ada, 57 parselde kayıtlı 215.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 8.090 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 324 05 49
4. Büyükkarıştıran mahallesi OSB içinde E:0,70 "Sanayi alanı" lejantlı, benzer nitelikteki 47.076,48 m² büyüklüğündeki Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi 151 ada, 12 parselde kayıtlı 510.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.835 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (546) 861 56 56
5. Büyükkarıştıran mahallesi OSB içinde E:0,70 "Sanayi alanı" lejantlı, benzer nitelikteki 4.499,45 m² büyüklüğündeki Büyükkarıştıran/Yeni Mahallesi 149 ada, 50 parselde kayıtlı 41.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 9.110,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532)446 42 24
6. Büyükkarıştıran mahallesi OSB içinde 31.400 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde 19.000 m² kapalı alana sahip fabrika binası 446.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 23.475 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 446 42 24

7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.3.4.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Satılık Emsallerin Analizi

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	5.897,00	74.652,88	26.576,13	47.076,00	4.500,00
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	18.485	8.145	8.090	10.834	9.111
Mevcut kullanım fonks.	-5%	0%	-5%	-5%	-5%
Mülkiyet durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon düzeltmesi	0%	5%	5%	0%	10%
Büyükölçüm düzeltmesi	-15%	10%	0%	5%	-15%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%
İmar durumu düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-20%	-15%	-10%	-15%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-50%	-5%	-20%	-25%	-30%
Ayarlanmış değer (TL)	9.245	7.740	6.470	8.125	6.380
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 7.590				

7.3.4.3. Parselin Pazar Değeri

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin; konumu, mevcut imar durumu, fiziksel özelliği ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada Parsel No	Yüzölçümü (M ²)	M ² Birim Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
256/394	326.930,37	7.590	2.481.400.000

7.3.5. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), tesisin yapılış tarzları ve nitelikleri ile hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

Parsel üzerinde yer alan tesisin yapı ruhsatlarında 4A-4B ve 2C olarak yapı sınıfı belirtilmiştir. "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2026 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedelleri ile inşa edildikleri yıllar dikkate alınarak amortisman oranları uygulanmıştır.

Taşınmazın Toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (M ²)	YAPI SINIFI	(m ²) BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	AŞINMA PAYI (%)	İNDİRGENMİŞ YAPI m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	İNDİRGENMİŞ YAPI (TL)
Boyahane	38.400	4B	33.900	35	22.035	846.145.000
Atölye, kazan Dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560	4A	26.450	35	17.195	61.215.000
Atık Su Arıtma	2.705	2C	15.100	15	12.835	34.720.000
Dokuma Binası	23.814	4A	26.450	25	19.840	472.470.000
Yemekhane	5.336	4A	26.450	25	19.840	105.865.000
İplikhane I-II	23.571	4A	26.450	25	19.840	467.650.000
Elyaf Deposu	3.321	4A	26.450	25	19.840	65.890.000
TOPLAM	100.707					2.053.955.000

7.3.6. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, ulaşılan sonuç aşağıda tabloda özetlenmiştir.

ADİL PAZAR DEĞERİ	TL
Arsa Değeri	2.481.400.000
Parsel Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri	2.053.955.000
TOPLAM	4.535.355.000

Kırklareli İli, Lüleburgaz ilçesi, Evrensekiz/Gündoğdu Mahallesi, 256 ada 394 parselde kayıtlı taşınmazın değerlendirme raporu tarihi olan 09.03.2026 itibariyle toplam değeri 4.535.355.000,- TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme raporuna konu taşınmazın talep tarihi olan 31.12.2025 tarihindeki değerinin tespiti için her ay TÜİK tarafından açıklanan Yİ-ÜFE verileri kullanılarak indirgeme yapılmıştır. 2026 yılının Şubat ayı Yİ-ÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2026 yılının Ocak ayı Yİ-ÜFE verisi kullanılmıştır.

2026 Yılı Şubat Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.910,53

2025 Yılı Aralık Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.783,04

Endeks Değişim Oranı: %2,60 azalış

Yapılan hesaplamada taşınmazın talep tarihi olan 31.12.2025 tarihindeki değeri; 4.535.355.000,-TL x (1 - 0,026) = 4.417.435.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme raporuna konu taşınmazın talep tarihi olan 31.12.2025 tarihindeki değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

TAŞINMAZIN 31.12.2025 TARİHİNDEKİ DEĞERİ	4.417.435.000,-TL
---	--------------------------

7.4 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın sözü konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi, mimari özellikleri, mevcut imar durumu, bölge dinamiği de dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut Kullanımına uygun olarak **"Sanayi Tesisi"** olarak kullanılmasının uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihinde toplam pazar değeri için **4.417.435.000,-TL (Dörtmilyardörtüyüzonedimilyondörtüyüzotuzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Yapılan incelemelerde kiracıların bulunması nedeniyle tesisin tamamı görülememiştir.

8.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Tapu kayıtlarında görülen takyidatlar devir-satış işlemlerinde kısıtlılık yaratmayacağı görüşü ve kanaat getirilmiştir.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Değerlemeye konusu taşınmaz tapu kayıtlarında İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa” niteliğinde olup parsel üzerinde yapı ruhsatı ve iskan belgesine konu yapı yer almaktadır.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

İşbu değerlendirme raporu yukarıda belirtilen hususlar kapsamında hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, inşaat kalitesi, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden 31.12.2025 tarihinde taşınmazın toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARIÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.417.435.000	5.300.922.000

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.03.2026

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 03.03.2026)

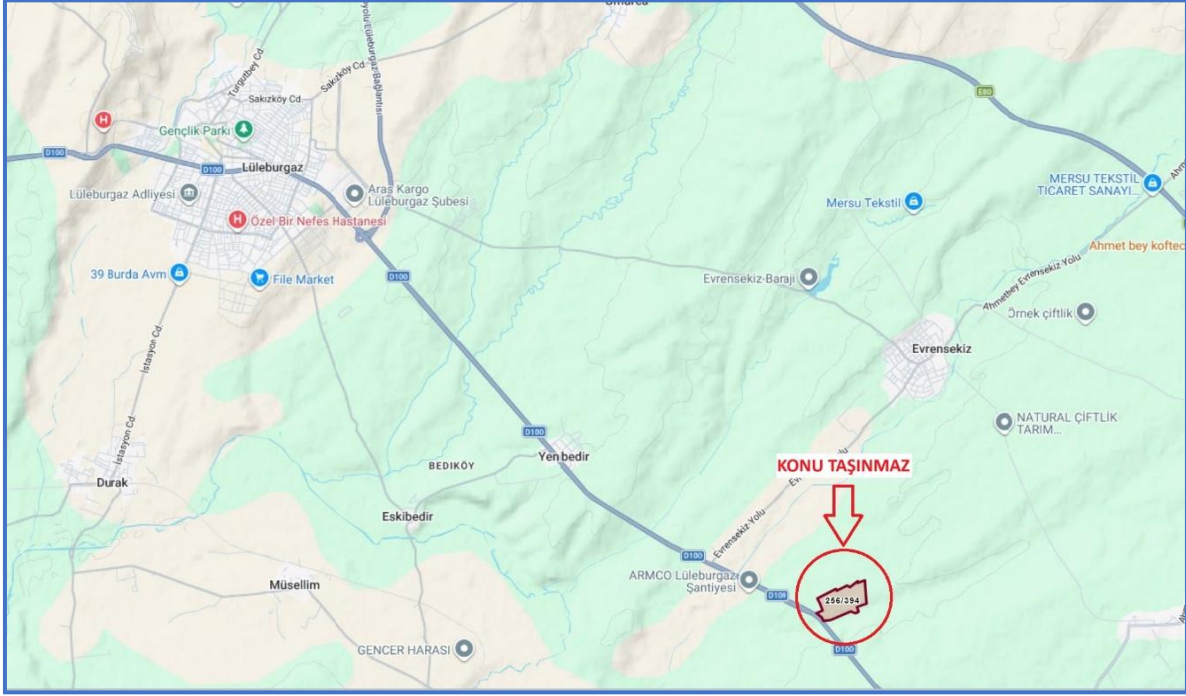
Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Taşkın PUYAN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 405206	Tolgahan EKER Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406295

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgesi
- İmar planı örneği
- Takyidatlı tapu kayıt örneği
- Emsal analizi açıklaması
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler
- SPK lisans belgeleri ve mesleki tecrübe belgeleri

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



FOTOĞRAFLAR



















YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					Belge Takip No: 00000504																
1. Belgayı veren kurum Evrenselik		2. Belganın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni		4. Belganın onay tarihi 30/12/2014		5. Belge no. 2004/05															
3. Belgaya esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Teditat		6. Pafta no 9091		7. Ada no -		8. Parsel no 4638															
9. İmar planı onay tarihi 31.12.2005		10. Parselasyon planı onay tarihi 01.01.2006		11. İmar durumu tarihi ve no. su Plan		12. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) Sınırlı amaçlı															
13. ÇED raporu onay tarihi 20		14. Zemin etüdü onay tarihi 20		15. Tapu tescil belgesi verim kurumu 15995/5339		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi Tapu Sicil no															
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 16.01.2014		18. Taahhüt ruhsatı tarihi 20		19. Ruhsat yenileme tarihi 16.01.2014		20. Yeniden ruhsat tarihi 20		21. Ruhsat takip no 08/12 2004/11													
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN															
22. Adı soyadı, ünvanı Alan Tekstil AŞ		27. Adı soyadı, ünvanı		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı		38. Oda sicil no.													
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dairesi		31. Vergi dairesi sicil no.		39. Büro tescil no.													
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Mühürleşme kağıdı no.		41. Sigorta sicil no.													
25. Adres Evrenselik		26. İmza		35. Adres		36. İmza		43. Adres													
45. Yapının Örtülebilir kullanım amacı İşyeri depo		46. Örtüle sayı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 3321		48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 1													
50. Yapının taban alanı (m ²) 26892		51. Toplam taban alanı (m ²) 26892		52. Yapıda boşalmış bölümler sayısı 1		53. Toplam boşalmış bölümler sayısı 1		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 26892													
55. Yapının yol kalınlığı (m) 600		56. Yapının yol kalınlığı (m) 600		57. Yapının yol kalınlığı (m) 600		58. İlave kat sayısı 1		59. İlave kat sayısı 1													
60. Yapının yüksekliği (m) 600		61. İlave kat yüksekliği (m) 600		62. Yapının eni 40		63. Yapının derinliği 40		64. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 864.000.000													
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 2.388.638.000		66. Yapının ana değer (Bin TL) 2.388.638.000		67. Arsa değeri (Bin TL) 2.388.638.000		68. Arsa değeri (Bin TL) 2.388.638.000		69. Arsa değeri (Bin TL) 2.388.638.000													
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																					
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEMELER											
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kılma		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın ısıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Anıtma <input type="checkbox"/> Hidrofor			<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sigortık <input checked="" type="checkbox"/> Ottopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Örtük depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kütüphanesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu			<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıda çıkma <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briker <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Halı panel <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		75. DÜŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırıp <input type="checkbox"/> Mantar düşeme <input type="checkbox"/> Astenen <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Teflon bula									
76. YANIT ÇİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		71. SICAK SU Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek Yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal			72. Ortak kullanım alanları			73. Yapım sistemleri		74. Kullanılan malzemeler											
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış 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 alüminyum ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																	
76. Tarih ve numarası		77. Ölçümler adı		Konutun her bir daire oda sayısı		1		2		3		4		5		6		7+		TOPLAM	
				78. Daire sayısı																	
				79. Parki olan daire sayısı																	
				80. Her dairenin yüzölçümü																	

YAPI DENETİMİ						
Mühür:	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda teğne no.	85. Adresi	86. İmza
FENİ MES'ULÜ	Reyhan Alacam					[İmza]
	Ergün Özdemir	30598	94-4258	34-4258	Sevilen sok. 6/A Etiler - Beşiktaş - İST.	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin 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 teğne no.	97. Adres	98. İmza	
Reyhan Alacam						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ						
99. Miktari (Bin TL)	100. Makbuz tarihi	101. Makbuz numarası				
29.645.000	26.12.2003	402 / 8591				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Deñre sahibii		
Etiler 2 V.D.	Resmi	26.12.2003	10795 0/5/84	Alan Tekstil		
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FENİ MÜHÜR Yüküclü AKIN Mühür</p>						
<p>Yapı sahibinin 20... Gönüllü bağvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ veren bağımsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetim 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 Hakkındaki 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, resmî ve harç ödemesi yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, Örneği, imzası, tarih	109. Adı soyadı, Örneği, imzası, tarih	110. Adı soyadı, Örneği, imzası, tarih				
Nalan Koc						
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, Örneği, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, Örneği, imzası, tarih, mühür					
	Hakim BİRGÜL Belediye					

YAPI DENETİMİ						
Mimar	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza
	87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza
	83. Adı soyadı	84. Oda belge no.	85. Oda sicil no.	86. Büro tesisi no.	87. Adres	88. İmza
	89. Mithat (Bin TL.)	100. Mektup tarihi	101. Mektup numarası			
YAPI DENETİM KURULUŞU						
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENER VERGİLER						
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ İNŞAAT İZİN BELGESİ İl Müdürü AKKÖZ İmzaat Mahallinesi</p>						
<p>Yapı sahibinin 30.12.2014 Günü 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 inceletmiş, 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 ten 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, Kanunla, Ruhsat ve eklerine ayrılmış olan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
111. Belgayı tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	111. Belgayı tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür			

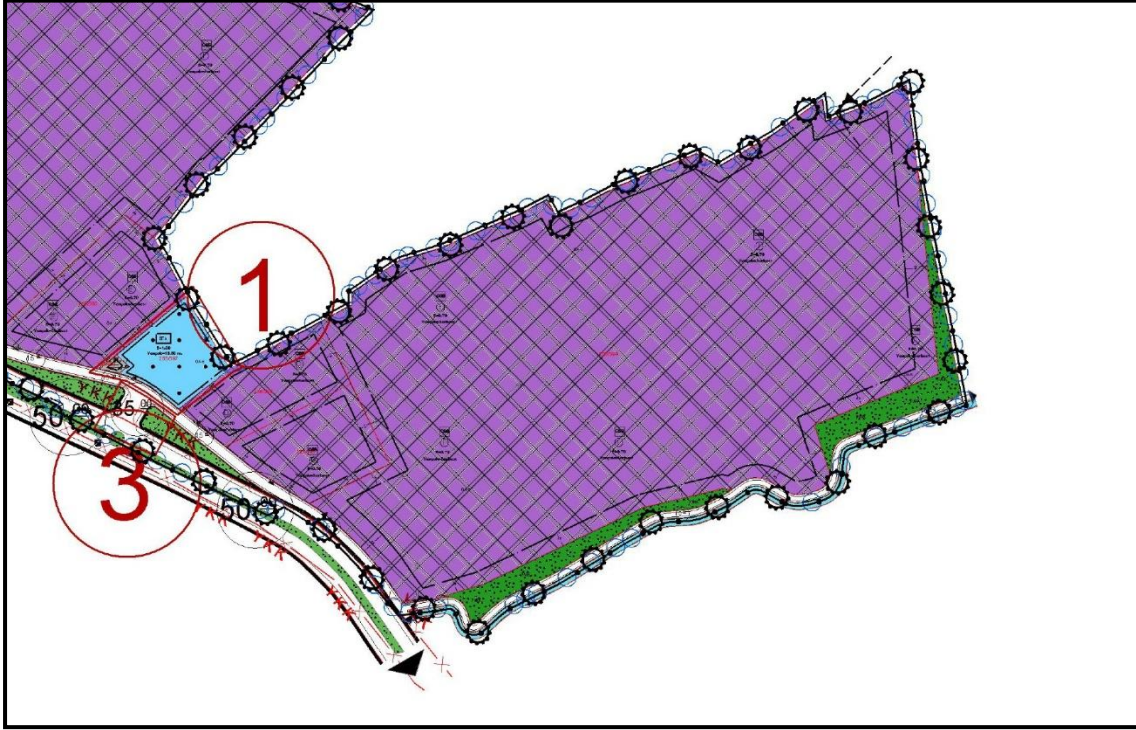
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüshaya ayrılmış düzenlenmiştir. Aşağı yapı sahibine, 1 nüshası inşaatçıya, diğer nüshaları ise Zil'ine verilmelidir. Bu form 4 nüshaya ayrılmış düzenlenmiştir. Aşağı yapı sahibine, 1 nüshası inşaatçıya, diğer nüshaları ise Zil'ine verilmelidir.

1. Belgayı veren kurum (B. Açıklığı) Evrensenler 2 Belediye Başkanlığı		Kod	2. Belganın tarihi 10.9.2021	3. Belganın ruhsat no 20/07	4. Belganın vergi imkânı 4501-AP1	Kod
6. Pafta 92991		7. Ada No ---	8. Parsel No 4638/1	9. İmar durumu tarihi 31.7.2015	10. İmar durumu numarası ---	
11. Tapu tesvi belgesi veren kurum Tapu Sicil Müd. Üsküdar		12. Tapu tesvi belgesi tarihi ---	14. İmarine türü ---	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası 15.12.98/11	Kod
13. Tapu tesvi belgesi No ---		15. Yaka sınıfı ---	17. Varsa ek ruhsatın tarihi ve numarası ---			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / unvanı XKIN TEKİTLİ AS.		Kod	22. Adı soyadı / unvanı		Kod	25. Kurum sicil numarası
19. Bağlı olduğu vergi dairesi ---		20. Vergi Dairesi adı numarası ---	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
21. Adresi EURENSENLER		26. Adresi ---				
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	30. Birim alanı (m ²)	31. Birim alanı (m ²)	32. Toplam kat sayısı
Atık, Kazan, Kamp, Depo, Garaj		1	3500	---	1	1
33. Yapının yüksekliği		34. 1 m ² sınırlı miyette	35. Yapının yapı tipi	36. Yapının yapı tipi	37. Yapının yapı tipi	38. Yapının yapı tipi
---		---	---	---	---	---
39. Toplam inşaat maliyeti (daha önce)		40. Toplam inşaat maliyeti (daha önce)	41. İnşaatın toplam maliyeti (daha önce)			
562.480.000,00		---	562.480.000,00			
42. İşletim için gerekli olanlar		43. İşletim için gerekli olanlar	44. Yapı ile ilgili özellikler			
PROFESYONEL		---	---			
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalınlar <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Acentör <input type="checkbox"/> Diğer						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların da ilgili açıklama 15.12.98/11 sayılı ruhsatın 3500m² lik taban kısmı için verilmiştir.						
46. Konuyla ilgili özellikler						
Kullanılan		Özellikler				
		1	2	3	4	5
Daire sayısı		2				
Bir dairenin Yüzölçümü		---				
Daire sayısı		---				
Bir dairenin Yüzölçümü		---				
47. Dairelerin özdeşliği						
Mutfak		Banyo		Hava (m ²)		Parket
olan		olan		---		---
olmayan		olmayan		---		---
olmayan		olmayan		---		---
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan çalışılan binaların yapının ruhsat ve aktarımı uygun olduğu ve inşaatın tamamlandığından dolayı ruhsatın iptal edilmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'unca maddesi gereğince, YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ' verilmektedir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nalan KOÇ		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih EURENSENLER 2 BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR				
51. Tesvik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası Nalan KOÇ		52. Üst yönünün adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih ---				

YAPI DENETİMİ						
Mimar:	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no.	83. Büro sicil no.	84. Odabelge no.	85. Adresi	86. İmza
Statik:	Reyhan Alpacam					
Elektrik:	Ergün Özdemir	30598	94-4258	34-4258	Sarıyer sok. 6/A Etiler - Şişli - İST.	
Mekanik/Isılsal:						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adresi	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda sicil no.	96. Büro tesisi no.	97. Adresi	98. İmza	
Reyhan Alpacam						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktar (Bin TL.)	100. Maktuza tarih	101. Maktuza numarası			
	21.645.000 =	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		
Sarıyer V.D.	Resulhan	25.12.2003	1095 015/364	Aliya Tekstil		
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI/GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ Yüksek ASLİN İmarat Müdürlüğü</p>						
Yapı sahibinin/20... 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 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 kullanılmasında teh ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tebliğ 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 aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resm ve harç ödeme yükümlülüklerinden 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 BERGÜL Befektör					

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:41



Kayıd Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	256/394
Taşınmaz Kimlik No:	108672211	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	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, kazandıresli, 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

1 / 6

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 - 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	-

2 / 6

						2132	
516543916	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	28193/326 93037	281.93	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543917	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	83028/108 97679	2490.84	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543918	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1106/3269 3037	11.06	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543919	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	278521/10 897679	8355.63	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin 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	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 - 10505	

3 / 6

	eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler 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 ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Lüleburgaz - 20-04-1995 00:00 - 1886	
Serh	TEDAŞ GENEL MÜD LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ 29/05/1995 YEV:2393	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ 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 ANONİM ŞİRKETİ 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	AKIN TEKSTİL		Lüleburgaz - 08-08-2014 16:39 -	

4 / 6

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) a9f3YU60NIJ kodunu Online İşlemler

5 / 6

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

6 / 6

EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMALARI

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Boş Arsa	Arsa+Bina	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaz göre kısmen kötü lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaz göre kısmen kötü lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumludur.	Emsal, taşınmaz göre kısmen kötü lokasyonda konumludur.
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre büyüktür.	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmaza göre büyüktür.	Emsal, taşınmaza göre çok küçüktür.
Fiziksel özellikleri düzeltmesi açıklama	Emsal dörtgen parseldir.	Emsal dörtgen parseldir.	Emsal dörtgen parseldir.	Emsal dörtgen parseldir.	Emsal dörtgen parseldir.
İmar durumu açıklaması	Benzer imara sahip	Benzer imara sahip	Benzer imara sahip	Benzer imara sahip	Benzer imara sahip
Yapılaşma hakkı açıklaması	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir. (Emsal:0,70)	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir. (Emsal:0,70)	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir. (Emsal:0,70)	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir. (Emsal:0,70)	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir. (Emsal:0,70)
Pazarlık payı açıklama	Emsalde istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmekte olup, pazarlık payında bu husus dikkate alınmıştır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPORU HAZIRLAYANLARI TANITICI BİLGİLER

ADI – SOYADI :	Taşkın PUYAN
----------------	--------------

E-MAİL :	taskin.puyan@imzadegerleme.com
----------	--------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Cumhuriyet Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, 2006 – 2008 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü, 2008 – 2010 Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı, 25.01.2023 – 19.02.2024
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkanı) Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 16.02.2016 – 20.03.2023 - Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurumsal ve özel proje raporlarının hazırlanması ve kontrol edilmesi) Değerleme Uzman Yardımcısı 30.04.2013 – 07.12.2015 C.Ç. Değerleme (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 405206) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Mesleki Tecrübe Belgesi (13.09.2019 - 2019-01.1501)
--------------------	--

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) TDUB bireysel üyesi.
--	---

ADI – SOYADI :	Tolgahan EKER
----------------	---------------

E-MAİL :	tolgahan.eker@imzadegerleme.com
----------	---------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği (2005-2012)
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Değerleme Uzmanı 07.2017-03.2023 Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 406295) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (10.10.2022 / 2022-01.10204)
---------------------	--

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------



Tarih : 15.02.2016

No : 405206

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

Taşkın PUYAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Tarih : 10.02.2017

No : 406295

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

Tolgahan EKER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1501

Sayın Taşkın PUYAN

(T.C. Kimlik No: 23005443382 - Lisans No: 405206)

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: 10.10.2022

Belge No: 2022-01.10204

Sayın Tolgahan EKER

(T.C. Kimlik No: 17888051536 - Lisans No: 406295)

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.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAHÇECİ
Başkan