



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	LÜLEBURGAZ/KIRKLARELİ
MAHALLE	DURAK
DEĞERLEME KONUSU	14 ADET PARSEL

Rapor No: 2026 / SPK-010

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	: Hisseli Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Mart 2026
Rapor Tarihi	: 09 Mart 2026
Rapor No	: 2026/SPK-010
Tapu Bilgileri Özeti	: Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi, 2023 Ada 1 ve 3 Parseller, 2024 Ada 1 Parsel, 2025 Ada 1 Parsel, 2026 Ada 4 Parsel, 2027 Ada 1 Parsel, 2029 Ada 5 Parsel, 2034 Ada 1 ve 2 Parseller, 2035 Ada 1 Parsel, 2036 Ada 1 Parsel, 2037 Ada 1 Parsel, 2038 Ada 1 Parsel ve 2039 Ada 1 Parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
Sahibi	: Akın Tekstil Anonim Şirketi (1/2) Edip İplik San. Ve Tic. Anonim Şirketi (1/2)
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
İmar Durumu	: 2023 Ada, 3 Nolu Parsel "Trafo + Konut Alanı", 2034 Ada, 2 Nolu Parsel "Trafo + Konut Alanı", Diğer Parseller "Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
Parsellerin yüzölçümü	: 4.1.1 bölümünde tabloda yer almaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerin 31.12.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZLARIN 31.12.2025 TARİHLİ AKIN TEKSTİL A.Ş.'YE AİT HİSSELERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	245.345.000	269.879.500

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 değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
4.1	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgileri 9	
4.1.1.	Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu.....	9
4.1.2.	İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler.....	10
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. Dokümanları Hakkında Bilgiler	12
4.2	Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	12
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	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	Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler	12
4.5	Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar	12
4.6	Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler	13
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 13	
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	13
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	13
4.10	Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
5.1	Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler	14
5.2	Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	17
5.2.1.	Parsellerin Fiziksel Özellikleri	17
5.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	18

5.4	Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	18
5.5	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	18
5.6	Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibariyle hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	18
6.	BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	19
6.2	Bölge Analizi	29
6.3	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler	30
6.4	Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri.....	30
7.	BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	32
7.1	Değerleme Yöntemleri	32
7.2	Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	33
7.3	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	34
7.4	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	34
7.5	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	35
7.6	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar..	35
7.7	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	38
7.8	En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
8.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	40
8.1	Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklanması	40
8.2	Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi 40	
8.3	Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	40
8.4	Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş	40
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.....	40
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	40
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	40
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.....	40
9.	BÖLÜM SONUÇ.....	41
9.1	Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi Nihai Değer Takdiri	41

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine rapor içeriğinde adresi belirtilen 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerin 31.12.2025 tarihli pazar değerlerinin 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 bilgilili 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 taşınmazların 31.12.2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerinin 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, Akın Tekstil A.Ş. için şirketimiz tarafından 09.03.2026 tarihinde, 2026/SPK-010 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 sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akın Tekstil Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2025_AkınTekstil_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 değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Akın Tekstil Anonim Şirketi (1/2) Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/2)
İLİ	:	Kırklareli
İLÇESİ	:	Lüleburgaz
MAHALLESİ	:	Durak
MEVKİİ	:	Eski İstasyon Yolu
PAFTA NO	:	---
ANA GAYR. NİTELİĞİ	:	Arsa (2023 ada, 3 parsel ve 2034 ada, 2 parsel: Trafo yeri)

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN (m ²)	SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
2029	5	2.703,91	1.351,95	2232	30235	4.10.2022
2037	1	6.543,60	3.271,80	2262	30235	4.10.2022
2038	1	3.107,32	1.553,66	2263	30235	4.10.2022
2023	1	3.705,23	1.852,62	2264	30235	4.10.2022
2023	3	295,37	147,69	2265	30235	4.10.2022
2039	1	382,91	191,46	2266	30235	4.10.2022
2024	1	2.913,49	1.456,74	2267	30235	4.10.2022
2025	1	4.833,11	2.416,55	2268	30235	4.10.2022
2036	1	5.473,23	2.736,61	2269	30235	4.10.2022
2035	1	5.600,97	2.800,49	2270	30235	4.10.2022
2026	4	3.043,02	1.521,51	2271	30235	4.10.2022
2027	1	4.921,05	2.460,53	2273	30235	4.10.2022
2034	1	1.993,89	996,95	2274	30235	4.10.2022
2034	2	254,16	127,08	2275	30235	4.10.2022
TOPLAM		45.771,26	22.885,64			

Not: 14 adet parselin toplam tapu alanı 45.711,26 m² olup 22.885,63 m²'lik alanı Akın Tekstil Anonim Şirketi'ne aittir.

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 Akın Tekstil A.Ş. hisseleri mülkiyet hakkını sınırlayıcı nitelikte herhangi bir haciz, ipotek, irtifak, takyidat veya tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Değerlemeye konu taşınmazların 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.

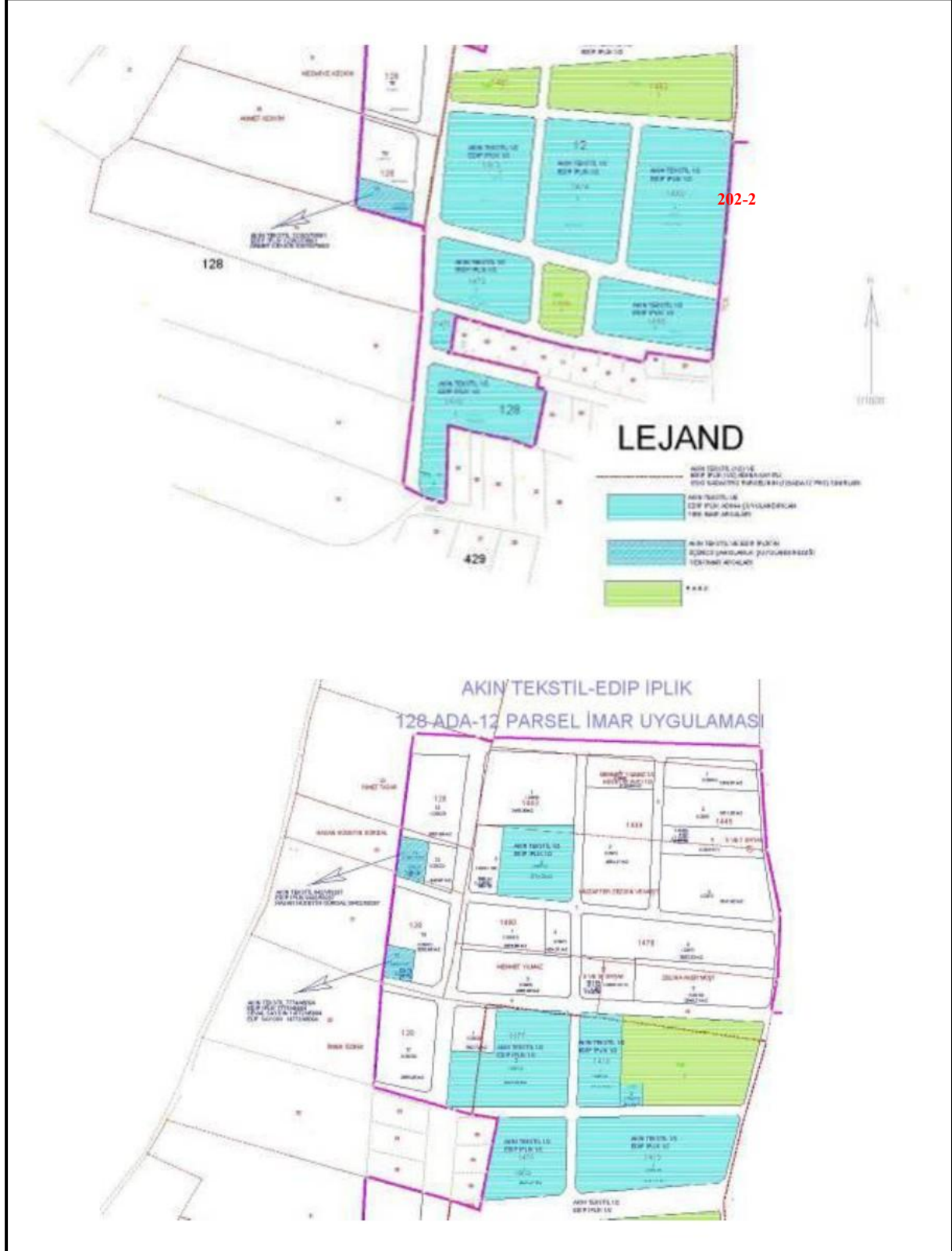
4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

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

Konut alanı olarak belirlenen parseller için; TAKS: 0,25 Çekme mesafelerinin ise: Ön bahçe: 5 m., Yan bahçe: 3 m., Arka bahçe: h/2 şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Kat adetleri 2 ve 3 kat olarak değişmektedir. Plan notları ve yapılaşma koşulları rapor ekinde verilmiştir. Parsellere dair 18. Madde İmar Uygulaması bölge bazında yapılmış olup, müstakil tapulu, imarlı net parsellerdir.

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

İmar Uygulama Paftası



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

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Lüleburgaz Belediyesi İmar arşivinde taşınmazlara ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsellere ait herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) kayıtları üzerinden yapılan inceleme sonucunda; rapor konusu Akın Tekstil A.Ş. hisseleri üzerinde mülkiyet hakkını sınırlayıcı nitelikte herhangi bir haciz, ipotek, irtifak, takyidat veya tasarruf yetkisini kısıtlayan şerh kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

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 taşınmazların mülkiyet durumunda herhangi bir değişikliğin bulunmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

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

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazların imar durumu "Konut Alanında" dır. Bölgede genel olarak benzer imar lejantına sahip parseller ile tarım arazileri bulunmaktadır. Plan sınırı dışında kalan alanlar tarımsal niteliği korunacak araziler olarak kullanılmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Lüleburgaz Belediyesi İmar arşivinde taşınmazlara ait herhangi bir evrak (mimari projesi yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi vs.) 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 taşınmazlar 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

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş parsel durumdadırlar. Gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir yasal belge (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmadığından yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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 değerlendirilmemiştir.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmazların enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

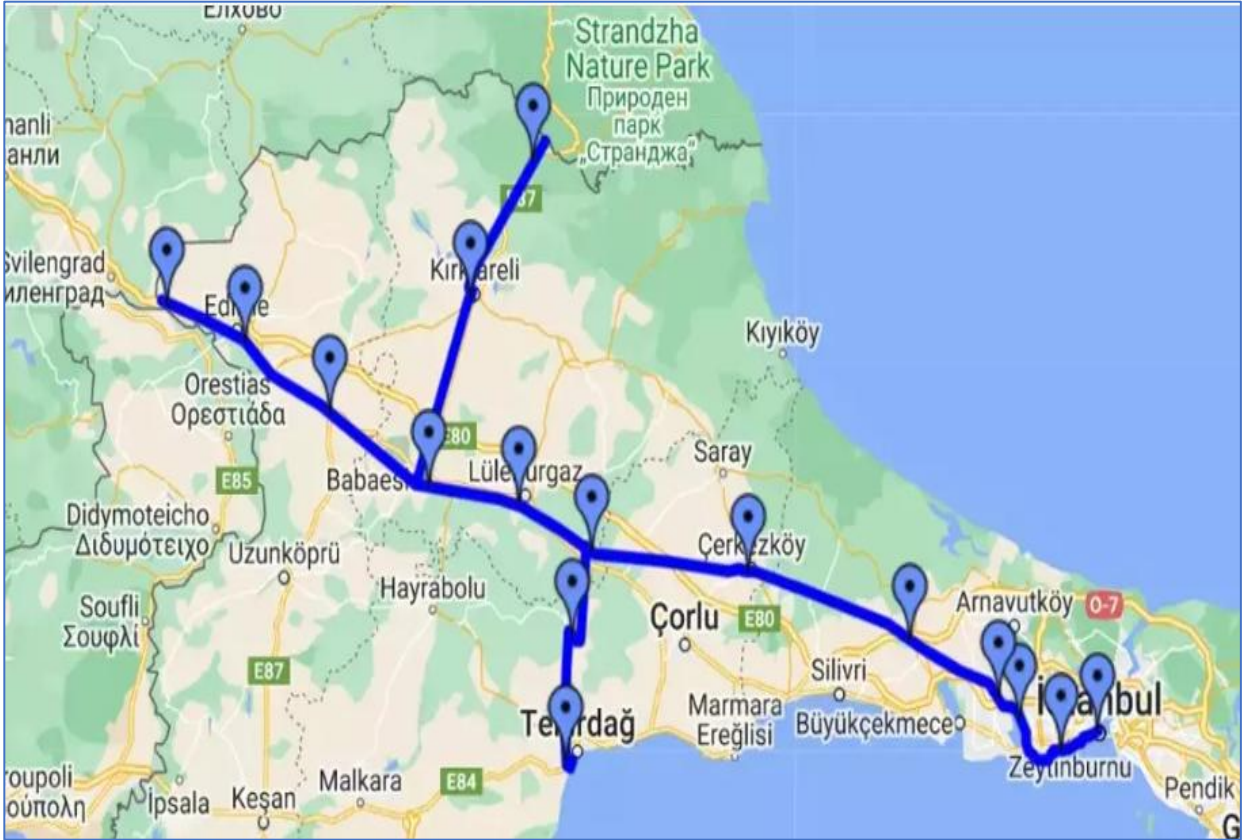
5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

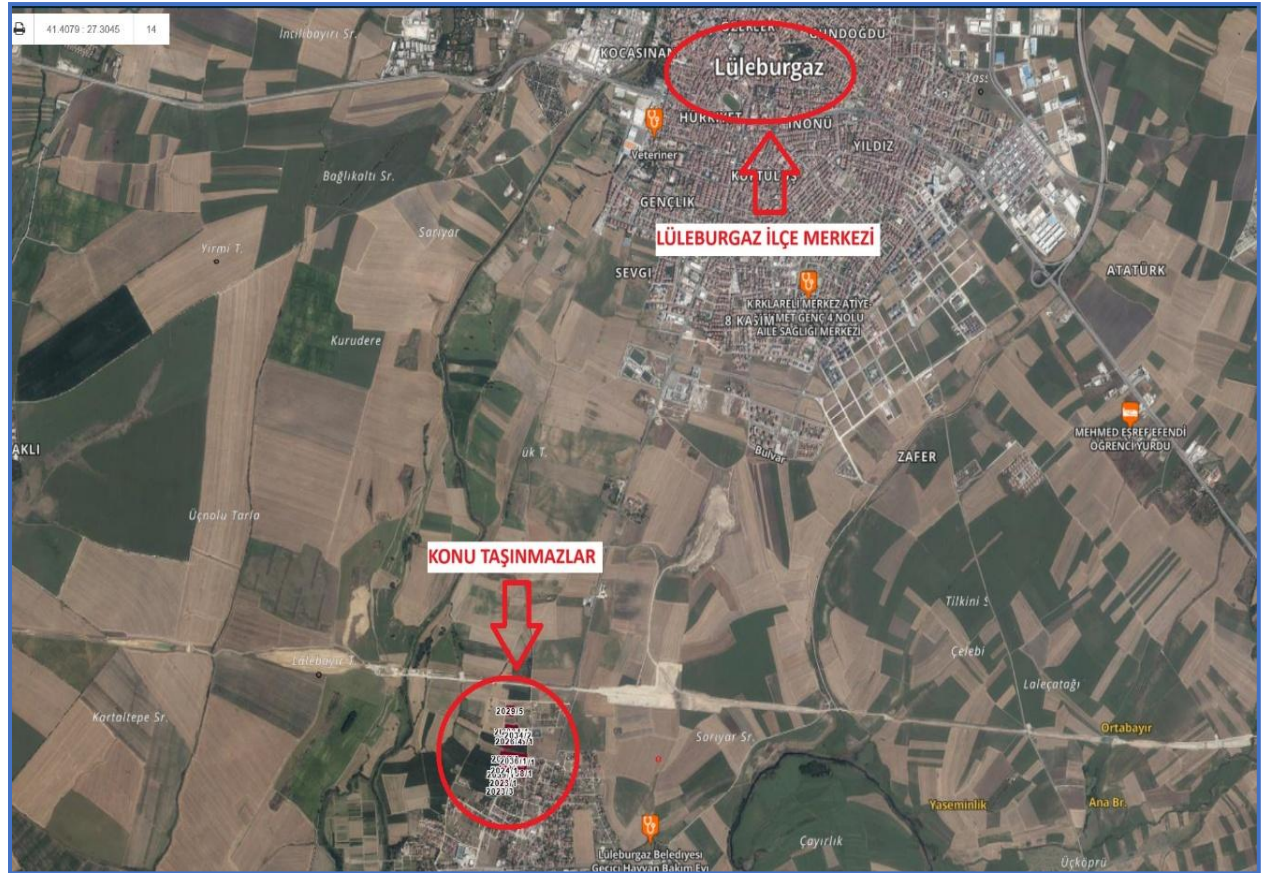
Rapora konu taşınmazlar; Değerlemeye konu taşınmazlar, Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevkiinde konumlu olan 14 adet parseldeki Akın Tekstil A.Ş.'ne ait hisselerdir.

Ulaşım olanakları bakımından incelendiğinde; taşınmazların İstasyon Caddesi'ne yaklaşık 350 metre, demiryolu hattına yaklaşık 750 metre mesafede yer aldığı; D-100 Karayolu'na yaklaşık 5,5 km, Lüleburgaz Belediye Hizmet Binası'na ise yaklaşık 6,5 km uzaklıkta konumlandığı tespit edilmiştir. Bu konum itibarıyla taşınmazların ilçe merkezine ve ana ulaşım akslarına erişiminin araçla makul sürelerde sağlanabildiği değerlendirilmektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak düşük yoğunluklu yerleşim karakterine sahip olup, yakın çevresinde genellikle 1-3 katlı müstakil köy evleri ile henüz yapılaşmamış boş parseller bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla kırsal yerleşim dokusu özelliği göstermekte olup, yapılaşma yoğunluğu düşük seviyededir.

Taşınmazlar inşaatı devam eden Halkalı- kapıkule Yüksek Hızlı Tren Lüleburgaz durağına yürüme mesafesinde konumlu olması.





5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1. Parsellerin Fiziksel Özellikleri

- Değerlemeye konu parsellerin bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSE ORANI	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m ²)
1	2029	5	Arsa	2.703,91	1/2	1.351,95
2	2037	1	Arsa	6.543,60	1/2	3.271,80
3	2038	1	Arsa	3.107,32	1/2	1.553,66
4	2023	1	Arsa	3.705,23	1/2	1.852,62
5	2023	3	Trafo	295,37	1/2	147,69
6	2039	1	Arsa	382,91	1/2	191,46
7	2024	1	Arsa	2.913,49	1/2	1.456,74
8	2025	1	Arsa	4.833,11	1/2	2.416,55
9	2036	1	Arsa	5.473,23	1/2	2.736,61
10	2035	1	Arsa	5.600,97	1/2	2.800,49
11	2026	4	Arsa	3.043,02	1/2	1.521,51
12	2027	1	Arsa	4.921,05	1/2	2.460,53
13	2034	1	Arsa	1.993,89	1/2	996,95
14	2034	2	Trafo	254,16	1/2	127,08
TOPLAM				45.771,26		22.885,64

- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü 45.771,26 m² olup Akın Tekstil A.Ş. hisselerine isabet eden kısım 22.885,64 m²'dir.
- Her bir parselin toplam ve Akın Tekstil A.Ş. hisselerine isabet eden yüzölçümü büyüklükleri tabloda ayrı ayrı belirtilmiştir.
- Parsellerin yer aldığı bölgede imar planları yapılmıştır. Ancak taşınmazların mahallinde, imar planında ve parselasyon planında bulunan imar yollarının açılmamış olması sebebi ile parsel konumlarında geometrik şekilleri belirgin değildir.
- Parseller topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Mahallinde parsellerin sınırlarını çevreleyen herhangi bir unsur bulunmamakta olup, konumları bölgesel olarak tespit edilmiştir.
- Taşınmazların kesin sınırlarının tespiti için ilgili Kadastro Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı veya inşaatı devam eden bir proje olmadığından, aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmadığından, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamı dışındadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmadığından, ruhsat almamış olup, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamı dışındadır.

6. BÖLÜM

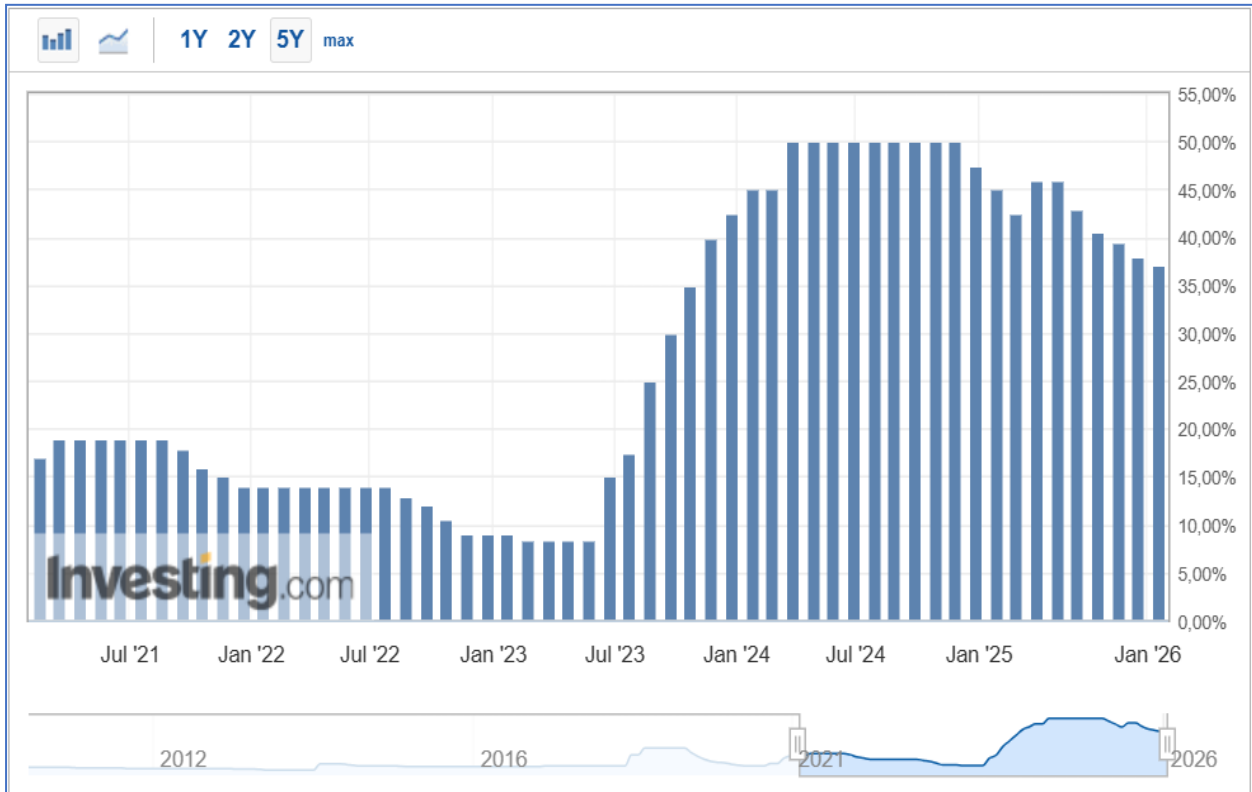
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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.



Kaynak: Investing.com

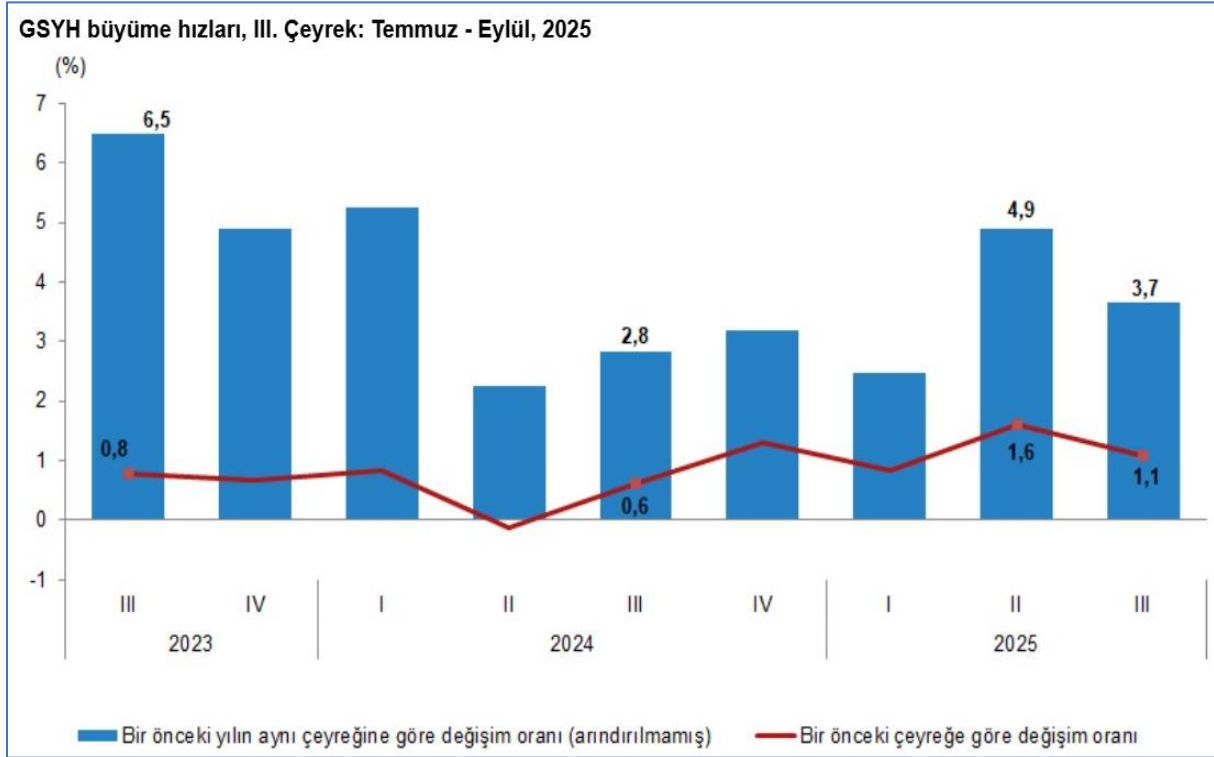
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

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

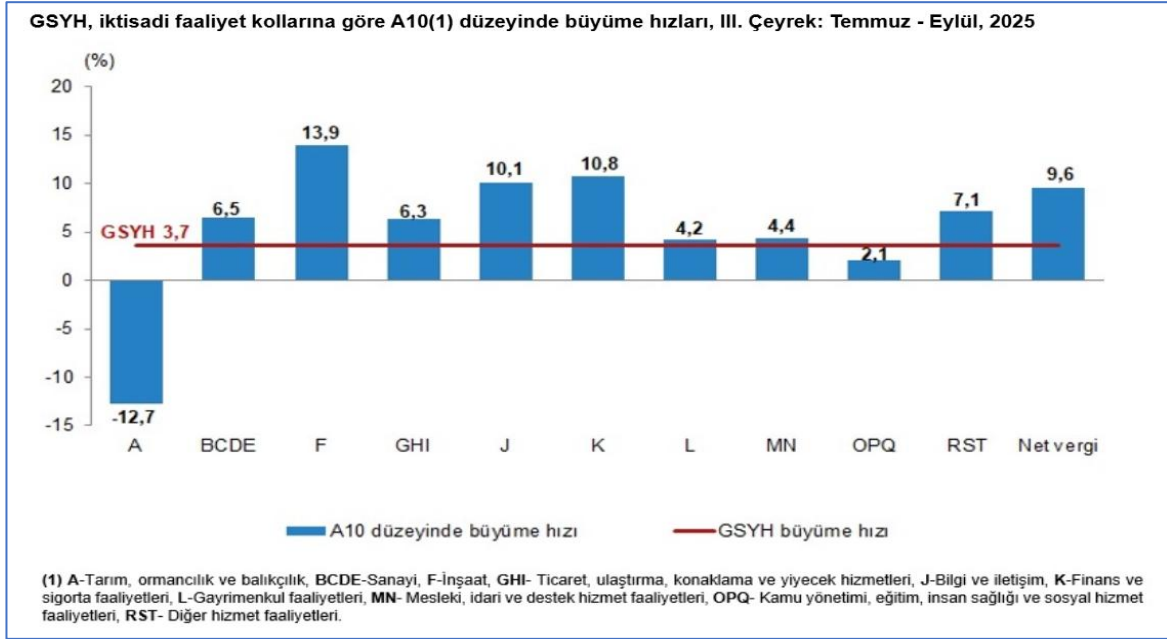
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, 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.

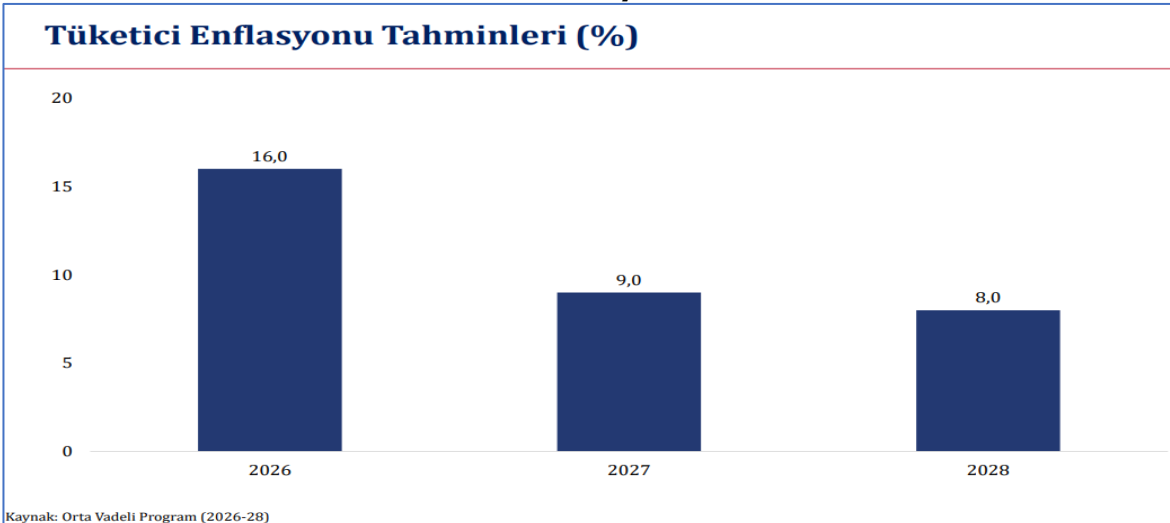


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



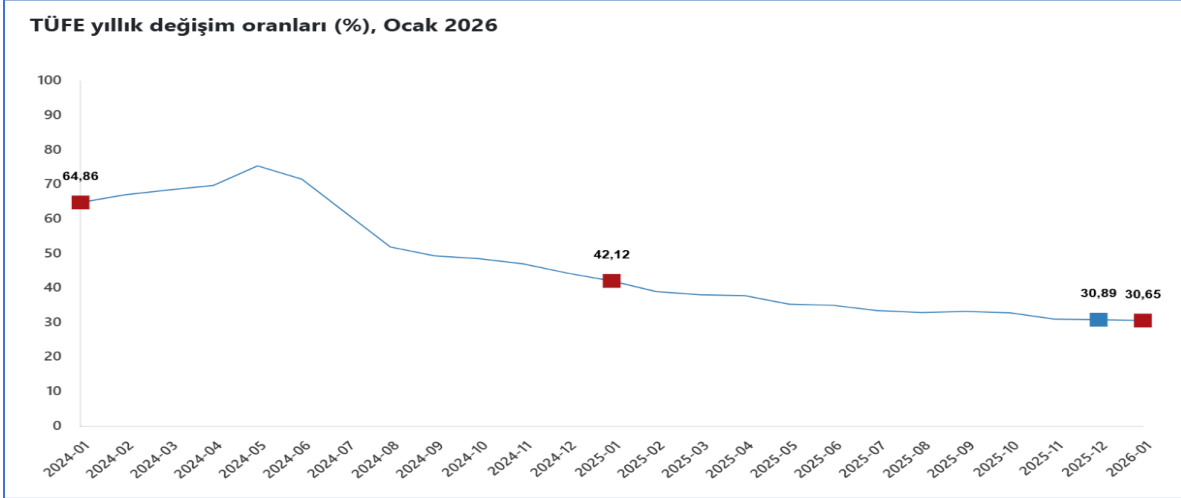
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

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

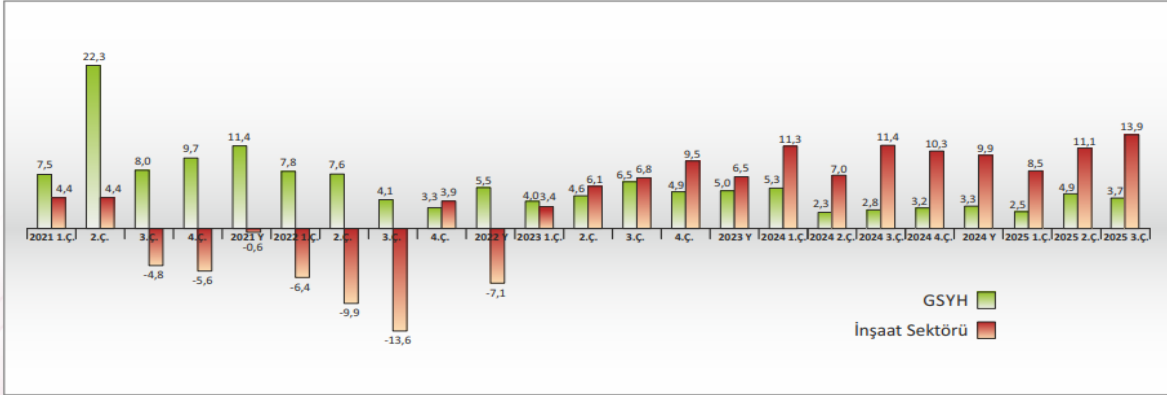
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrektir önemli ölçüde bozulmuştu. 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.

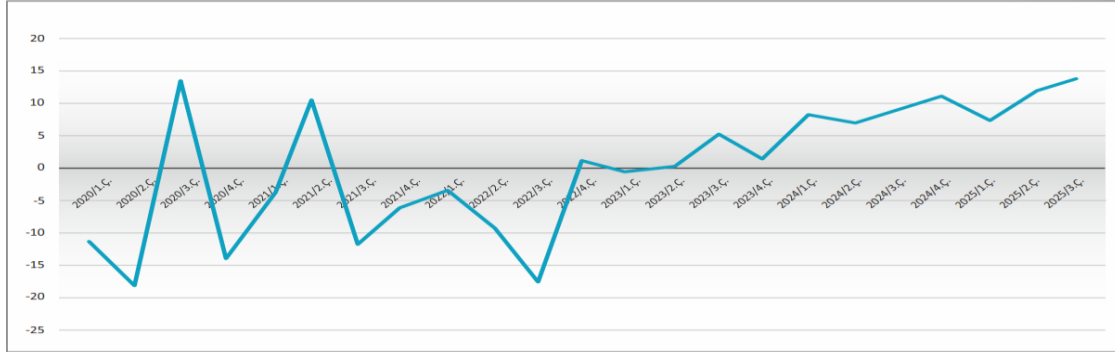
Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir.

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.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)


Kaynak: TÜİK

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.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)


Kaynak: TÜİK

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
	I	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	II	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.



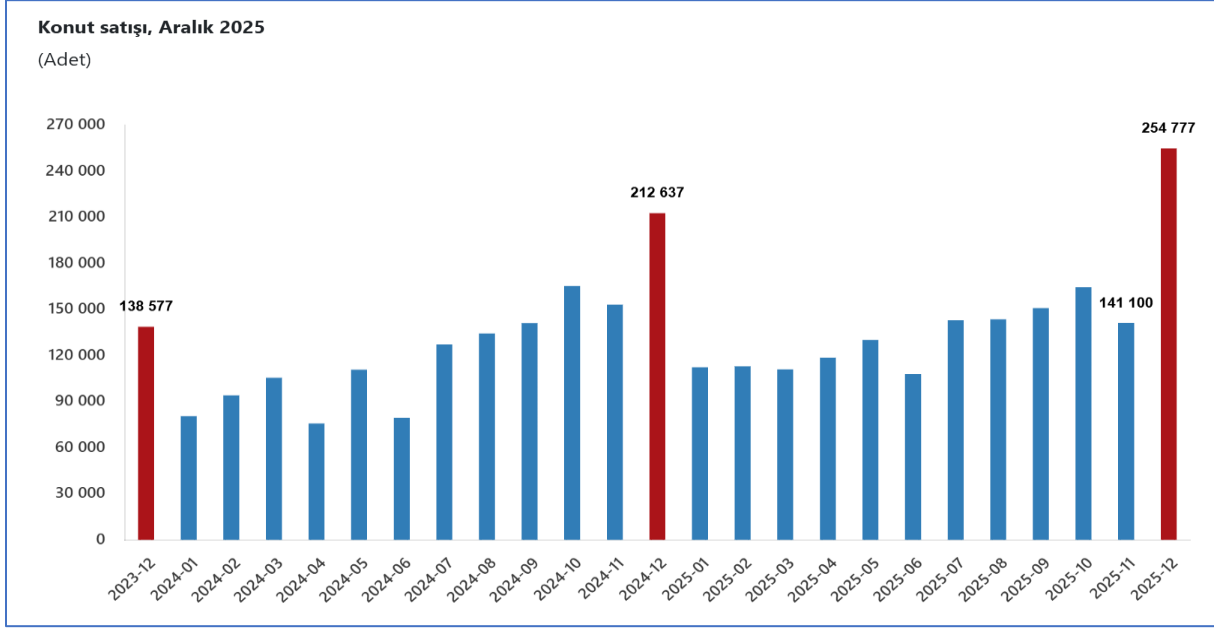
Kaynak: TÜİK

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.

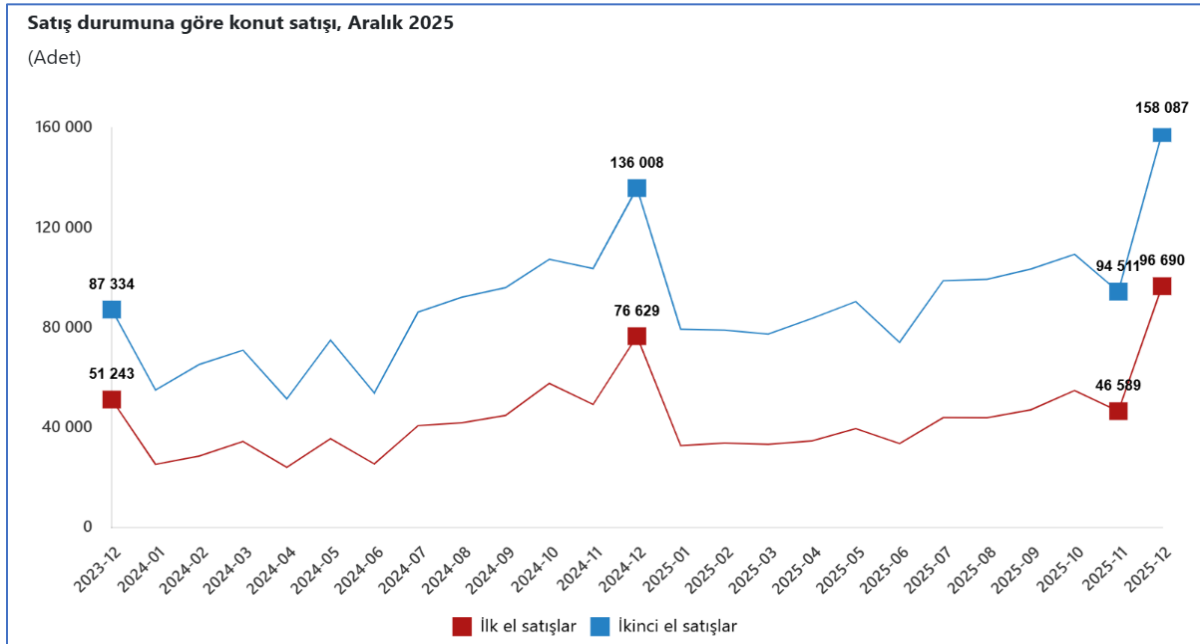
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



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.

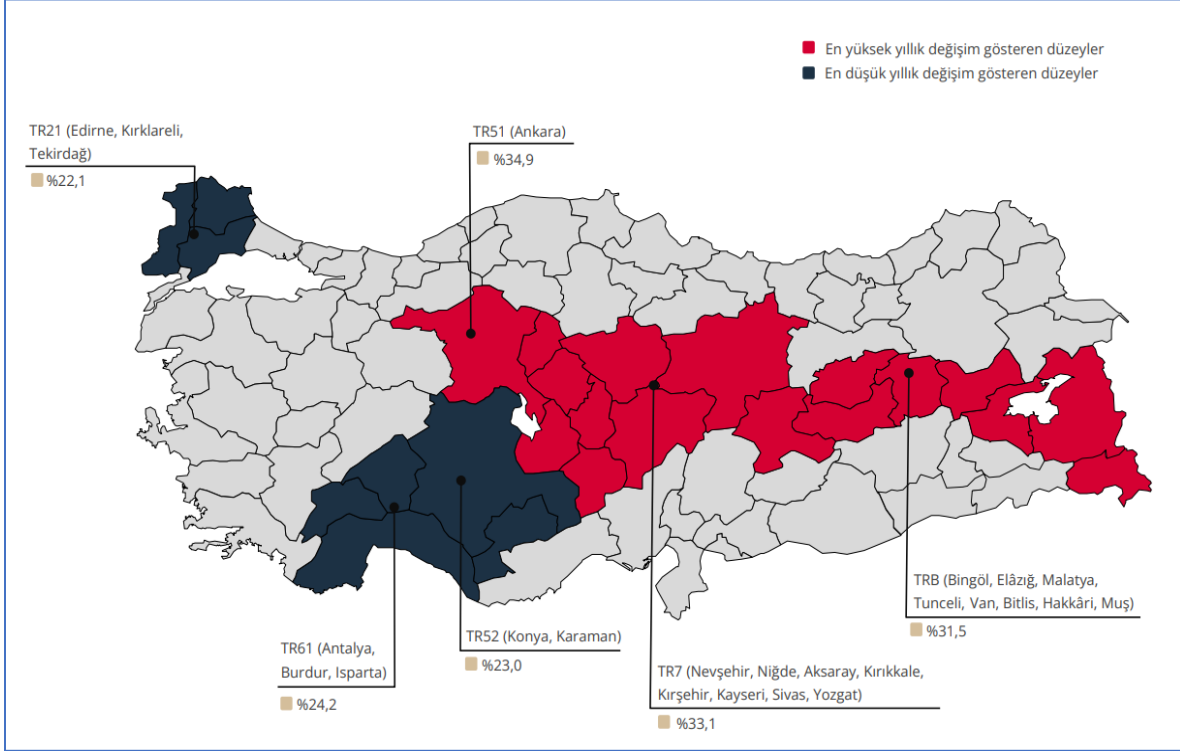


Kaynak: TÜİK

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.

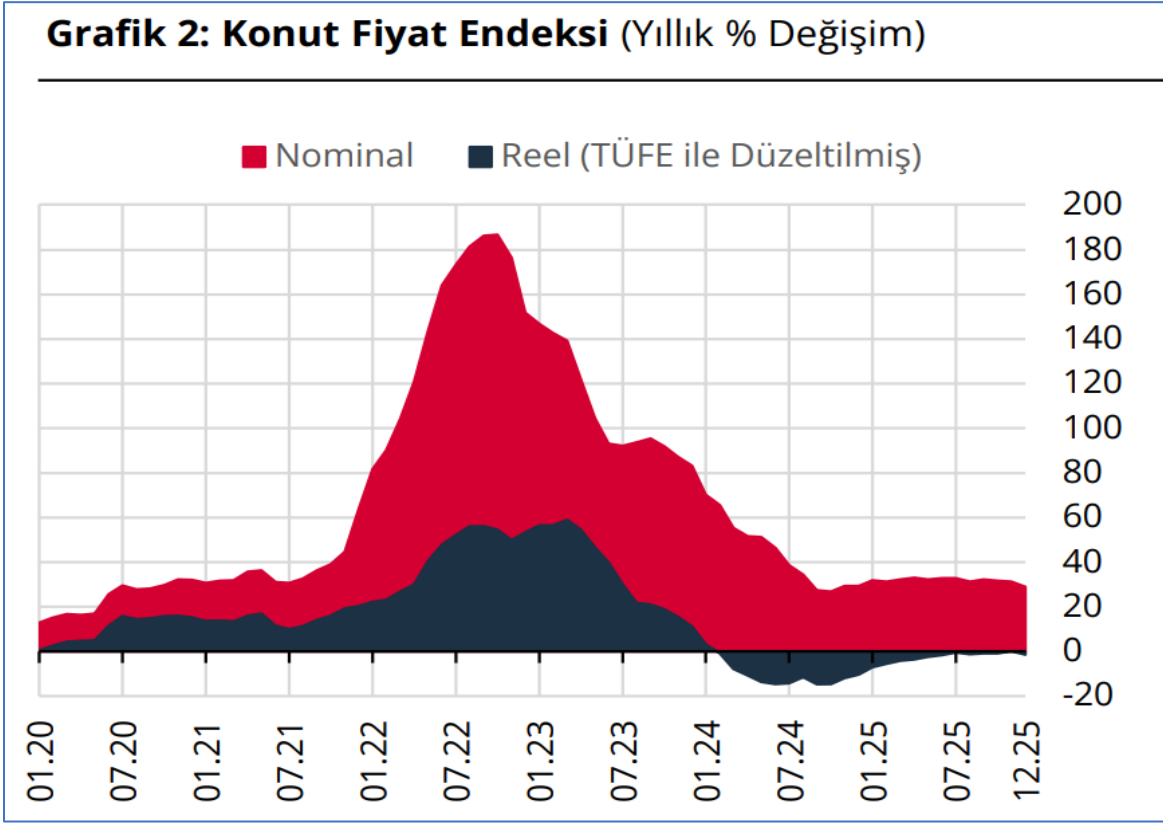


Kaynak: TCMB

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 ve 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.

6.3 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Lüleburgaz merkezi ve hızlı tren durağı nedeniyle kentin talep gören gelişme bölgesinde yer alması,
- İmar planı kapsamında, konut imarlı ve imar uygulaması yapılmış olmalarından dolayı hemen inşaata başlanabilecek seviyede olmaları,
- Yakın çevresinde site şeklinde yeni yapılaşmaların bulunması,
- Buldukları bölgede teknik altyapı hizmetlerinin (yol, elektrik, su vb.) büyük ölçüde tamamlanmış olması,
- Halkalı-Kapıkule Hızlı Tren Hattında bulunan Lüleburgaz Tren İstasyonuna yürüme mesafesinde olması,
- Demiryolu hattına yakın konumda bulunmaları nedeniyle ulaşım ve lojistik açısından avantaj sağlaması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan genel durgunluk,
- Parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,
- Buldukları bölgede çok sayıda boş parselin mevcut olması,
- Parseller gelişme bölgesinde bulunduğundan mevcut yolların henüz tamamlanmamış 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 itibariyle 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 itibariyle 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 yansıtabilmek 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 gelirin 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, yükümlülüklerle 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 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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 değişiklik hususu dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Parseller planlı alanda kalsalar bile, ilçe merkezine 27 km. Kent merkezine yaklaşık 130 km. mesafede yer alan, henüz gelişmemiş bir bölgede, mevcut imar haklarına göre üzerlerinde inşa edilebilecek olan yapılara bölgede talep olmayacağı, inşa edilmeleri halinde pazarlanma süresinin çok uzun olacağı ve şu an için karlı bir yatırım olmayacağı sebebi ile geliştirme yönteminin yanıltıcı olacağı düşünülerek bu yöntemde raporda yer verilmemiş, sadece pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3 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 taşınmazlar için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük 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 taşınmazlara emsal olabilecek satılık ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

7.4.1. Satılık Arsalar

Taşınmazların konumlandığı bölgedeki satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve konut alanı lejantında kalan, "3 kat, Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarında 582,86 m² yüzölçümüne sahip 1947 ada, 4 parsel, benzer mülkiyet ve özelliklere sahip arsa 8.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 14.155,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 200 41 32
2. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve konut alanı lejantında kalan, "E:0,25, 2 kat" yapılaşma şartlarında 564,27 m² yüzölçümüne sahip, 1987 ada, 16 numaralı parsel 5.600.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 9.925,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (544) 586 56 57
3. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve konut alanı lejantında kalan, "E:0,25, H= 6,50m." yapılaşma şartlarında 441,69 m² yüzölçümüne sahip, 1966 ada, 4 numaralı parsel 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.190,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 665 24 56

4. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve konut alanı lejantında kalan, "E:0,25, H= 6,50m." yapılaşma şartlarında 479,64 m² yüzölçümüne sahip, 1904 ada, 45 numaralı parsel 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 9.380,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (545) 275 22 04
5. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan ve konut alanı lejantında kalan, "E:0,25, H= 6,50m." yapılaşma şartlarında 413,09 m² yüzölçümüne sahip, 1963 ada, 87 numaralı parsel 4.250.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.290,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (542) 744 71 82

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

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



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

7.6.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan arsalar 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.

7.6.2. Satılık Emsallerin Analizi

Emsal analizi değerlemeye konu 2029 ada 5 nolu parsel için yapılmış ve m² birim pazar değeri belirlenmiştir. Diğer parseller için ise konum, imar durumu ve yapılaşma şartları büyüklük, fiziki şekil, eğim, kullanım niteliği, yola cephe uzunlukları v.b. bakımından, 2029 ada 5 parsel esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Taşınmazlar için şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. 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, katlarına, kattaki konumlarına 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)	582,86	564,27	441,69	479,64	413,09
Ortalama m² birim satış değeri (TL)	14.155	9.925	10.190	9.380	10.290
Mevcut kullanım fonks.	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet durumu	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Lokasyon düzeltmesi	10%	10%	10%	15%	10%
Büyüklük düzeltmesi	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fiziksel özellikleri düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma hakkı düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık payı	-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam şerefiye farkı	-15%	-10%	-10%	-5%	-10%
Ayarlanmış değer (TL)	12.030	8.935	9.170	8.910	9.260
Ortalama emsal değeri (TL)	~ 9.660				

Not: Emsal analizi değerlemeye 2029 ada 5 parsel için yapılmış olup, diğer konu parsellerde konum büyüklük, imar durum ve yapılaşma şartları dikkate alınarak kendi içerisinde yeniden şerefiyelendirilerek m² birim değerleri takdir edilmiştir.

7.7 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumlandığı parsellerin; konumları, mevcut imar durumları, fiziksel özellikleri ve büyüklükleri dikkate alınarak bugünkü takdir olunan m² birim pazar değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	AKIN TEKSTİL A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1	2029	5	1.351,95	9.660	13.060.000
2	2037	1	3.271,80	12.000	39.260.000
3	2038	1	1.553,66	12.000	18.645.000
4	2023	1	1.852,62	12.000	22.230.000
5	2023	3 (*)	147,69	0	0
6	2039	1	191,46	12.000	2.300.000
7	2024	1	1.456,74	12.000	17.480.000
8	2025	1	2.416,55	12.000	29.000.000
9	2036	1	2.736,61	12.000	32.840.000
10	2035	1	2.800,49	10.000	28.005.000
11	2026	4	1.521,51	9.660	14.700.000
12	2027	1	2.460,53	9.660	23.770.000
13	2034	1	996,95	10.000	9.970.000
14	2034	2 (*)	127,08	5.000	635.000
TOPLAM			22.885,64	TOPLAM	251.895.000

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

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 indirgenmiş hesaplamada taşınmazların talep tarihi olan 31.12.2025 tarihindeki değeri;

Yapılan hesaplamada taşınmazın talep tarihi olan 31.12.2025 tarihindeki değeri; 251.895.000,-TL x (1 - 0,026) = ~ 245.345.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

TAŞINMAZLARIN 31.12.2025 TARİHLİ AKIN TEKSTİL A.Ş.'YE AİT HİSSELERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	245.345.000,-TL
---	------------------------

7.8 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 kullanımını optimal bir kullanımın söz 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 taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut imar durumları, yasal izinleri ve bölge yapılaşması da dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin bölge gelişimini tamamlayana kadar "arsa" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Diğer yandan parsellerin yer aldığı bölgede yapılaşma oranının düşük olması ve yapılaşmanın uzun vadede gerçekleşebileceği öngörüsü doğrultusunda yatırım amaçlı değerlendirilmesi de makul seçenekler arasındadır.

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 taşınmazların pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu parsellerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değeri için **245.345.000,00 TL (İkiyüzkırkbeşmilyonüçyüzkırkbeşbinTürkLirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Değerleme konusu mülkler için yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar "Arsa" niteliğindedir. Bu nedenle taşınmazların mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Taşınmazlar üzerinde değerine ve devrini olumsuz etkileyecek takyidat bulunmamaktadır.

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 taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Değerleme tarihi itibarıyla parseller üzerinde bir projeye geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar 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 Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden 31.12.2025 tarihinde taşınmazların Akın Tekstil A.Ş.'ye ait hisselerin toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZLARIN 31.12.2025 TARİHLİ AKIN TEKSTİL A.Ş.'YE AİT HİSSELERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	245.345.000	269.879.500

- 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)

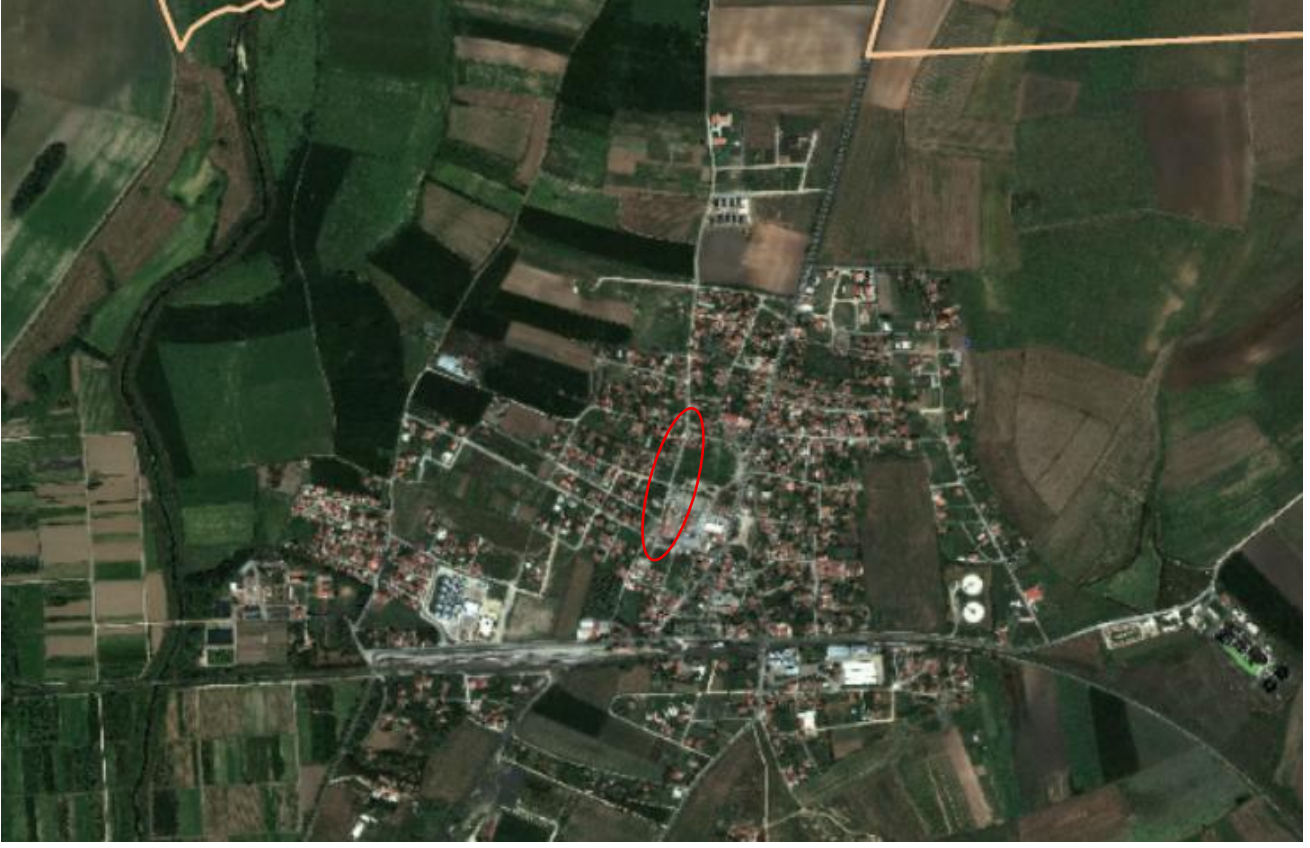
Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Taşkın PUYAN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 405206	Tolgahan EKER Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406295

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- İmar planı örnekleri
- Takyidatlı tapu kayıt örnekleri
- Emsal analizi açıklamaları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler
- SPK lisans belgeleri ve mesleki tecrübe belgeleri

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



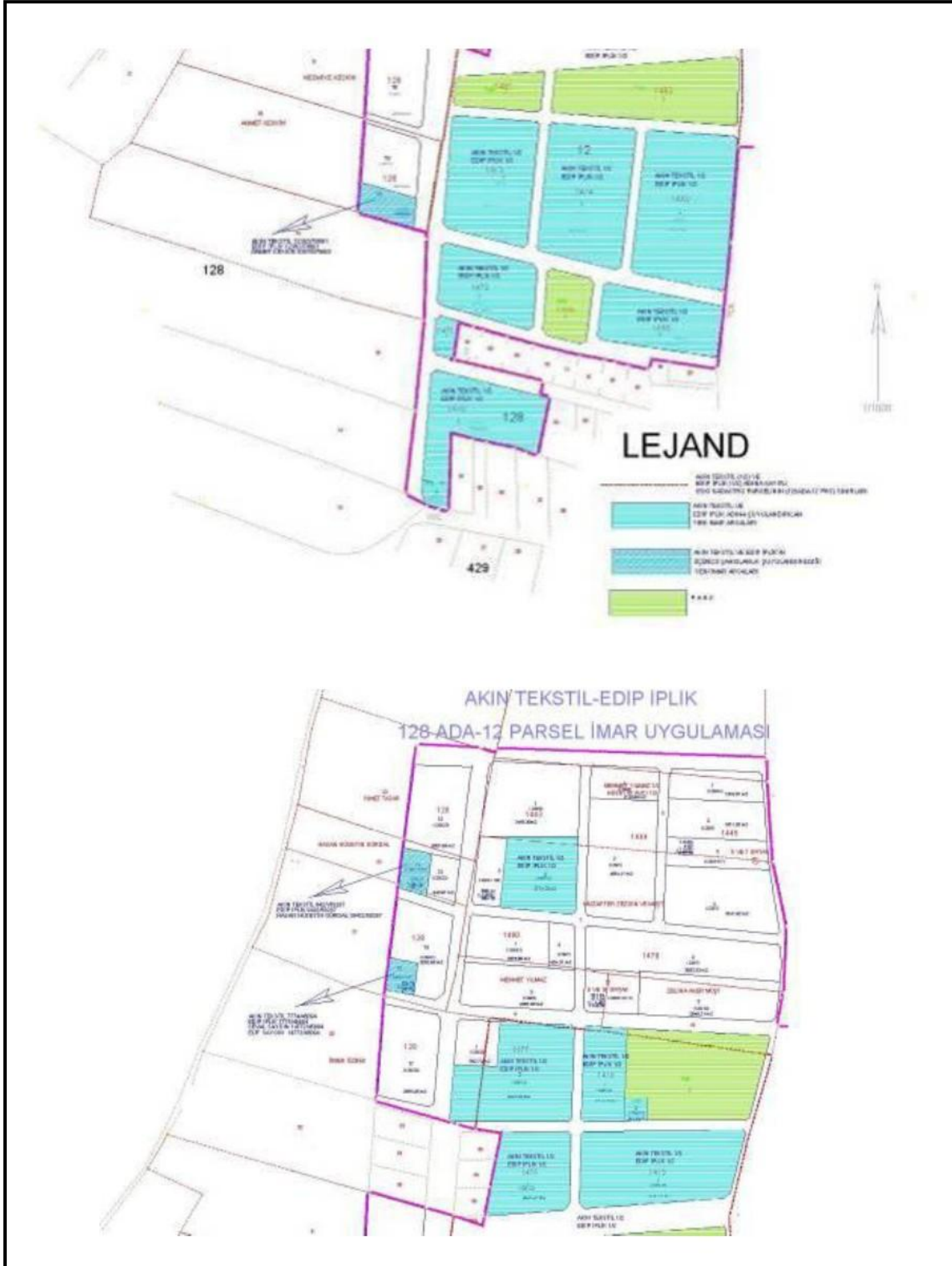
FOTOĞRAFLAR











































İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas Durak Mahallesi Uygulama İmar Planı Notları ve Lejandı

LEJAND		Ö: 1/1000
SINIRLAR		
PLANLAMA SINIRLARI		
	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	
	MÜLKİYET SINIRI	
	ÇEPHE ALINACAK İSTİKAMET	
KENTSEL ALAN KULLANIMI		
KONUT ALANLARI		
	AYRIK NIZAM, 2 KAT T.A.K.S.: 0,25	
	AYRIK NIZAM, 3 KAT T.A.K.S.: 0,25	
	AYRIK NIZAM, 4 KAT T.A.K.S.: 0,40	
	AYRIK NIZAM Ön Bahçe Mesafesi Arka Bahçe Mesafesi En Çok Kat Adedi Yapı Nizamı Yan Bahçe Mesafesi T.A.K.S. (Taban Alanı Kat Sayısı)	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
	PAZAR ALANI	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
AKTİF (ETKİN) YEŞİL ALANLAR		
	PARK ALANI	
	ÇOCUK BAHÇESİ	
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
	İBADET YERİ	
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI		
ULAŞIM		
I. DERECE TRAFİK YOLU		
	DÜZELTİLEN	ÖNERİLEN
		
II. DERECE TRAFİK YOLU		
	DÜZELTİLEN	ÖNERİLEN
		
III. DERECE TRAFİK YOLU		
	DÜZELTİLEN	ÖNERİLEN
		
YAYA YOLU		
	DÜZELTİLEN	ÖNERİLEN
		
		
		
		
	OTOPARK ALANI	
DEMİRYOLLARI		
	DEMİRYOLU	
ENERJİ ÜRETİM - DAĞITIM VE SULAMA		
	TRAFİO	

Lüleburgaz (Kırklareli) 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas (Merkez ve Durak Mahallesi) Uygulama İmar Planı Plan Notları

Yapı İnşaat Alanı:

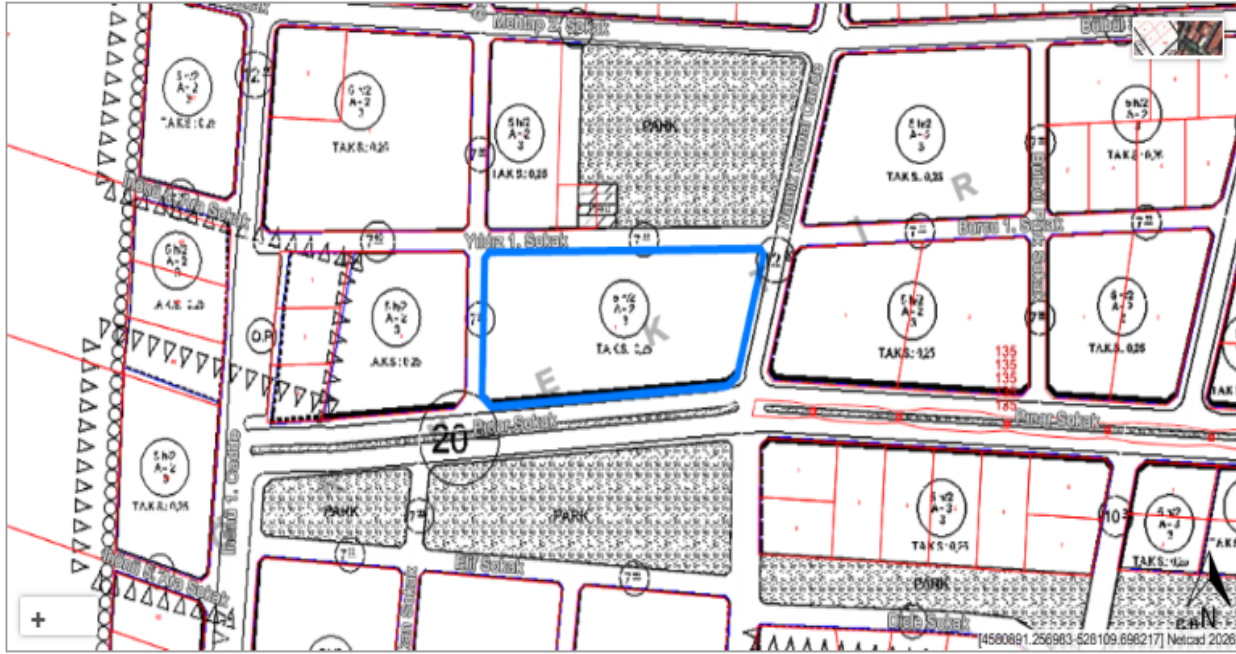
- **Yapı İnşaat Alanı:** (KAKS: Kat alanı kat sayısı (İmar Parseli) alanıdır.
Bu alanlarda iskan edilen katların %50 ile asma kat, çekme kat, çatı katlar dahil iskanı mümkün olan, bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır. Kapalı çıkımlar, açık ve kapalı merdivenler veya yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridor yapı inşaat alanına dahildir. Açık çıkımlar ve iç yüksekliği 1.80 m. Geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galeri ve katları, yangın merdivenleriyle, müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak vb) alana dahil değildir.
- **Kadastro Parseli**
İmar planı ve yönetmeliğine göre gerekli teknik ve yasal işlemlerden geçmemiş kadastronun oluşturduğu bir parseldir. Bu parsel için imar durumu verilemez.
- **Minimum İmar Parseli Alanı ve Cephesi**
İmar planında her bölgenin sosyo-ekonomik ve kat adedine göre ifraz edilebilecek en küçük parsel alanı ve cephesidir. Gelişme konut alanları (TAKS ve KAKS değerleri belirtilen) için min. Parsel alanı 450 m² ve min. Parsel cephesi 20 m.'dir.
- **Kat Yüksekliği**
Yapının herhangi bir katının döşemesi üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesi olup 3 m.'dir.
Zemin katta asma kat yapılabilen alanlarda zemin yüksekliği 5.75 m.'dir.
- **Asma kat**
Zemin kattaki kat mülkiyeti esasına göre her bağımsız bölüm için ayrı ayrı yapılır. Asma kat her bağımsız bölümün zemin kat alanının 2/3'ünü geçemez. Her bağımsız bölümde zemin kattan ayrı merdivenle çıkılır. Asma katlar yapının cephelerine birleştirilmez ve ayrı bağımsız bölüm numarası alamazlar. Asma kat yalnız ticaret alanlarında M M işaretli bölgelerde yapılır.
- **KATLAR PLANDA VERİLENİ AŞAMAZ.**
- **ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ. ÇATI ARASINA YAPILACAK PİYESLER, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SON KATTAKİ SINIRLARININ KAPLADIĞI ALANIN %25'İNİ GEÇMEMEK VE BAĞLI OLDUĞU SON KATIN SINIRLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA YAPILABİLİR. PİYESLERDE AÇILACAK PENCERELER ÇATI GABARİSİNİ 80 CM.'DEN FAZLA AŞAMAZ. PİYESLERİN EN ALÇAK NOKTASININ YÜKSEKLİĞİ 1.80 M.'DEN AZ OLAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜ SON KAT DÖŞEMESİNDEN BAŞLAYACAKTIR. SAÇAKLAR, BİNAYI BALKON OLMAYAN YERLERDE 0.60 M.'DEN, BALKON OLAN YERLERDE BALKON MESAFESİ HARİCİNDE 0.2. M.'DEN FAZLA GEÇEMEZ. BAHÇELİ NİZAMLARDA DAR CEPHE ÇATI YÜKSEKLİĞİNE ESAS ALINACAKTIR. ÇATI ARASINA PİYESLE BİRLİKTE TERAS YAPILAMAYACAKTIR. ÇATIDA TEK EĞİM OLACAKTIR.**
ARKA BAHÇE MESAFESİNDE: GELİŞME KONUT ALANINDA 1,5 M. AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ; MİN. 10 M. OLMAK ŞARTIYLA h/2 MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
- **AYNI PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE İKİ BİNA ARASI MESAFE YAPILAN KATLARLA İLGİLİ YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİNİN İKİ KATI ALINIR.**
- **ÖN, ARKA, YAN BAHÇE MESAFELERİNDE YAPILAN KAPALI ÇIKIMLAR EMSALE DAHİLDİR. AÇIK ÇIKIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.**
- **MEYİLDEN DOLAYI KAZANILAN İSKAN KATLARI EMSALE DAHİLDİR.**
- **OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. KONUT ALANLARINDA BODRUM KATLARDA TİCARİ AMAÇLI OTOYAPILAMAZ. TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA GEREK BODRUM KATLARDA, GEREKSE ÜST KATLARDA OTOYAPILABİLİR.**
- **BODRUM KATLARDAKİ OTOYAPILAMALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.**

- KONUT VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA İNŞAAT YAPILACAK OLAN KOOPERATİFLERE EMSAL %10 ARTIRILARAK İNŞAAT YAPILIR.
- ZEMİN KATTA AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ.
- YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- BİNALARDA KOT VERİLMESİ: BİNALARA VERİLECEK KOT TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 30. MADDESİ HÜKÜMLERİNİ GÖREDİR.
- BAHÇELİ NİZAMLARDA KÖŞE BAŞINDAN BAŞKA İKİ VEYA ÜÇ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE GENİŞ YOLDAKİ KOT VERİLİR.
 - a- TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ALTINDA OLAN PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLUN EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİDİR.
 - b- TABİİ ZEMİN YOL KOTU ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK AZAMİ KOT PARSELİN KÖŞE NOKTALARINDAKİ KOTLARIN ORTALAMASI OLARAK ALINIR.
- BAHÇELİ NİZAMLARDA YOL GENİŞLİKLERİ EŞİT ÜÇ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE BİNALARA VERİLECEK OLAN AZAMİ KOT PARSELİN KÖŞE NOKTALARINDAKİ KOTLARIN ORTALAMADIR.
- İSKAN RUHSATI AŞAMASINDA PARSEL ALANINDAN YAPI TABAN ALANININ ÇIKMAI İLE ELDE EDİLECEK ALANIN HER 25 M. 'SİNE BİR AĞAÇ DİKİLMESİ İSTENECEKTİR. BAHÇELERDE YAPILAN ÜST DÖŞEMESİ TABİİ ZEMİNDEN 0.50 M AŞAĞIDA VE ÜZERİ TOPRAKLA ÖRTÜLÜ OTO PARKLAR KAPICI DAİRESİ HARİÇ YERİN ALTINDAKİ MÜŞTEMİLLATLAR VE ÜSTÜ ÖRTÜLMİYEN HAVUZLAR TAKS VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.
- İKİ YOLA CEPHELİ VE AYNI ZAMANDA CEPHESİ 25 M.'Yİ GEÇMEYEN PARSELLERDE YAPILACAK BİNA DERİNLİKLERİ BİNA TABAN ALANI %40'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE 22 M.'Yİ AŞABİLİR.
- CEPHE GENİŞLİĞİ 25 M.'DEN AZ OLUP DERİNLİĞİ MÜSAİT OLAN PARSELLERDE, BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE; ADA GENELİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE TABAN ALANLARINA RİAYET EDİLEREK;
 - a- AYRIK NİZAM 4 KATLI BÖLGELERDE; ADA GENELİNDEKİ ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KAYDI ŞARTIYLA, YAN BAHÇE MESAFELERİ 3.00 M., ARKA BAHÇE MESAFESİ 6.25 M. OLMAK ÜZERE İKİ YAPI ARASINDAKİ MİNİMUM ÇEKME MESAFESİ 6.00 M KALACAK ŞEKİLDE,
 - b- AYRIK NİZAM 5 KATLI BÖLGELERDE; ADA GENELİNDE ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KAYDI ŞARTIYLA, YAN BAHÇE MESAFELERİ 3.50 M, ARKA BAHÇE MESAFESİ 7.75 M OLMAK ÜZERE İKİ YAPI ARASINDAKİ MİNİMUM ÇEKME MESAFESİ 7.00 M. KALACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.
- YAPILARA 1 M.'YE KADAR SU BASMAN SEVİYESİNE ÇIKMA HAKKI VARDIR.
- BİR PARSELE YAPI YOĞUNLUĞUNU AŞMAMAK, YAN VE ÖN BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDIYLA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.
- AÇIKLANMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- H:6.50 M. (2 KATIN) ÜSTÜNDE İNŞAAT YAPACAKLAR, PARSELLERİNDE SONDAJA DAYALI JEOLJİK ETÜD YAPTIRIP HAZIRLANAN RAPORU İLLER BANKASI İMAR PLANLAMA DAİRE BAŞKANLIĞI'NA VEYA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜSÜRLÜĞÜNE TASDİK ETTİRMEK ZORUNDADIRLAR.
- PLAN BÜTÜNÜNDE GEREK D.O.P (DÜZENLEME ORTAKLI PAYI) ALANLARINDA GEREKSE K.O.P (KAMU ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA ÖN, ARKA, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN TAYİNİNE BELEDİYEYE YETKİLİDİR.
- TİCARİ BÖLGELERDE ASMA KAT YAPILAMAYAN YERLERDE VE KONUT BÖLGELERİNDE ZEMİN KATTA İŞYERİ YAPILMASI İSTENİYORSA MAX. H.: 4.30 OLACAKTIR.

TOPLU KONUT VE KAMU LOJMANLARI

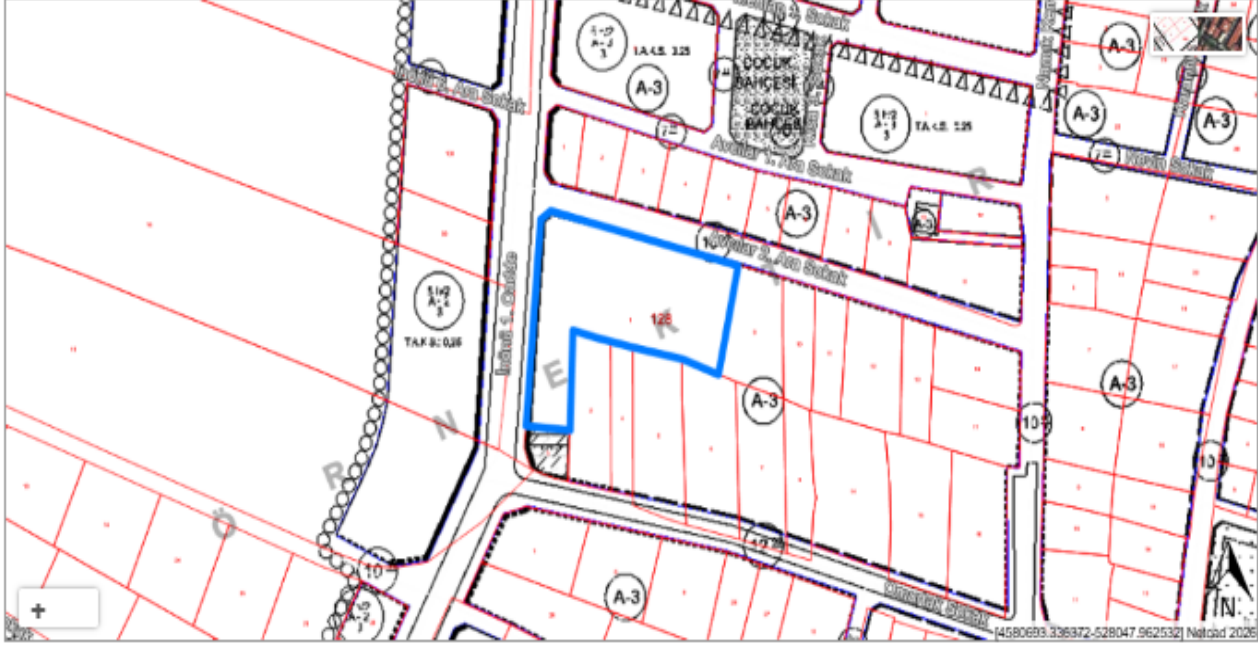
- YAPI DÜZENİ 3 VE DAHA ÇOK KATLI YAPMAYA UYGUN OLAN KONUT ALANLARINDA, KAMU TÜZEL KİŞİLERİNCE VEYA KAMU GİRİŞİMİN İLE YAPILACAK LOJMANLAR VE KONUT KREDİSİ VEREN KURUMLARCA NEYA YAPI KOOPERATİFLERİNCE YAPTIRILACAK TOPLU KONUTLAR İÇİN TAKS %1 ARTTIRILABİLİR. BİR PARSELDE FARKLI KATLARDA YAPI YAPILABİLİR. EN KÜÇÜK PARSEL ALANI 3000 M²'DİR. BU İŞLEM UYGULANAN ALANLAR BİR DAHA İFRAZ EDİLEMEZ.
- YOL BOYU TİCARET VERİLEN İMAR ADALARINDA YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARI ADA BÖLÜM ÇİZGİSİNİ TAŞAMAZ.
- TARIM ALANLARINDA VE AYRICA AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İÇERİSİNDE KALAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN ALANDA İSKAN DIŞI YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ TÜM YAPILARIN, DIŞ CEPHE RENKLERİ KAGİR KISIMLARDA DOĞAL MALZEME İLE İNŞAA EDİLEN VEYA KAPLANANLAR HARİÇ BEYAZ VE BEYAZIN TONLARINDA OLACAKTIR. YAPAY CEPHE KAPLAMASI DURUMUNDA DA AYNI KOŞULLARA (V.B GİBİ) UYULACAKTIR. DİĞER KISIMLARINDA (PENCERE DOĞRAMASI, BALKON KORKULUĞU) SERBESTTİR. BİTİŞİK BİNALARDA VE BLOK YAPI DÜZENİNDE KOMŞU PARSELE BİTİŞİK CEPHELERDE BEYAZ BADANA YAPILACAKTIR.
- İKAMET (KONUT ALANLARI) TİCARET BÖLGELERİNDE VE M ALANLARINDA, B VE BL YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA YAPILACAK İFRAZLARDA, ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE +10 M.'DEN AZ OLAMAZ.
- UYGULAMALADA PLAN KARARI İLE KADASTRAL DURUM ARASINDAKİ 3 M.'YE KADAR OLAN KAYMALAR HATA PAYI OLARAK KABUL EDİLİR. KADASTRAL İSTİKAMETİ ESAS ALINIR.
- U İŞARETLİ ADALARDA TAŞIT VE YAYA YOLLARI, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, OTOPARK VE BENZERİ ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İLGİLİ KADASTRO PARSELİ ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA YAPILAMAZ.
- U LEJANTLI ALANLARDA YAPI İZİNİ BRÜT ALAN ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

2035 Ada 1 Parsel Güncel İmar Durumu



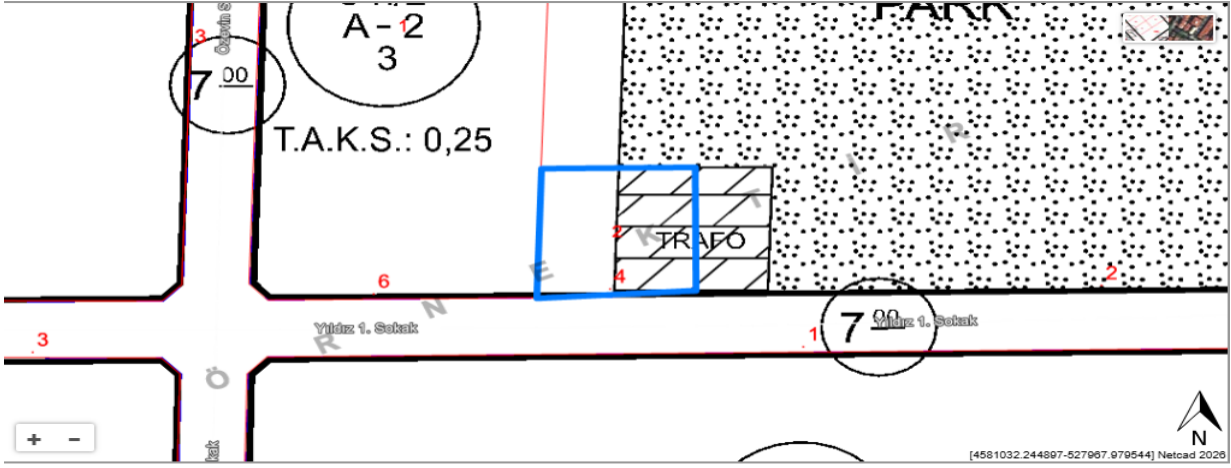
Meri İmar Planı	Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas Durak Mahallesi Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Konut Alanı		
Tasdik Tarihi	11.04.2001 tarih ve 15/8 sayı	Pafta	F18B12C1C
Harita Ölçeği	1/1000	Ada	2035
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	1
Tapu Mahallesi	DURAK	Hesap Alanı	5.600,97 m ²
İdari Mahallesi	DURAK		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	2
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S	0.25
Arka Bahçe	h/2	K.A.K.S (Emsal)	0.6 (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	ALT BÖLGE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI		
Kısıtlama			

2023 Ada 1 Parsel Güncel İmar Durumu

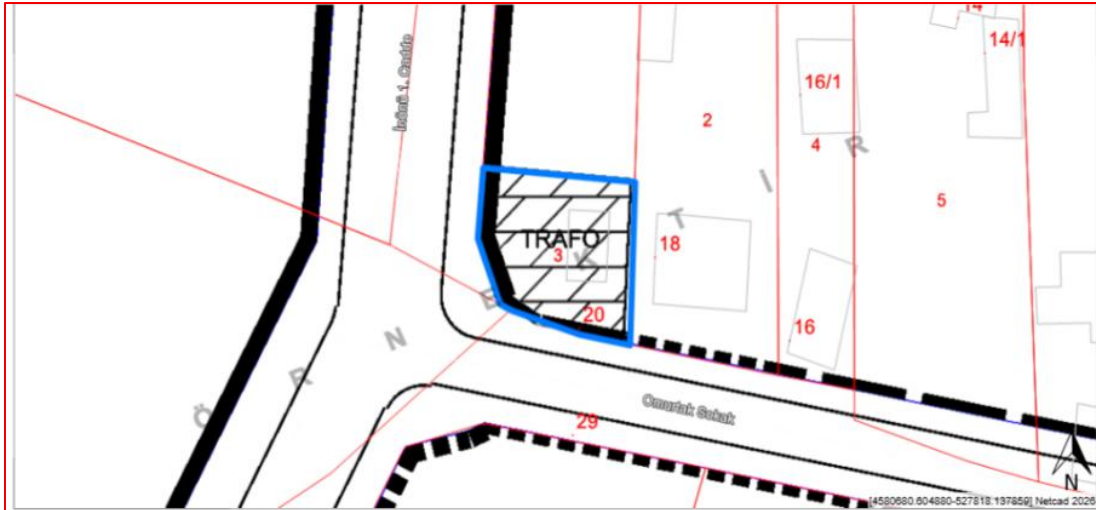


Mer'î İmar Planı	Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas Durak Mahallesi Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Konut Alanı		
Tasdik Tarihi	11.04.2001 tarih ve 15/8 sayı	Pafta	F18B12C4B
Harita Ölçeği	1/1000	Ada	2023
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	1
Tapu Mahallesi	DURAK	Hesap Alanı	3.705,23 m ²
İdari Mahallesi	DURAK		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	3
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	ALT BÖLGE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI		
Kısıtlama			

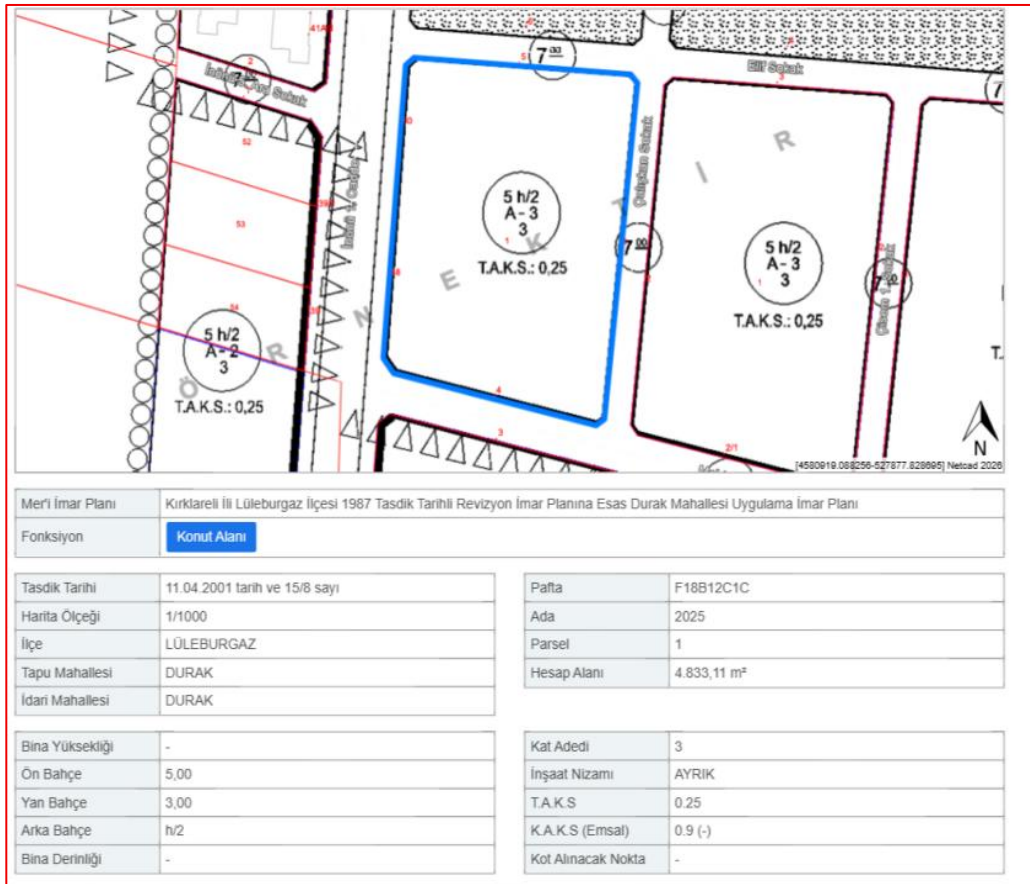
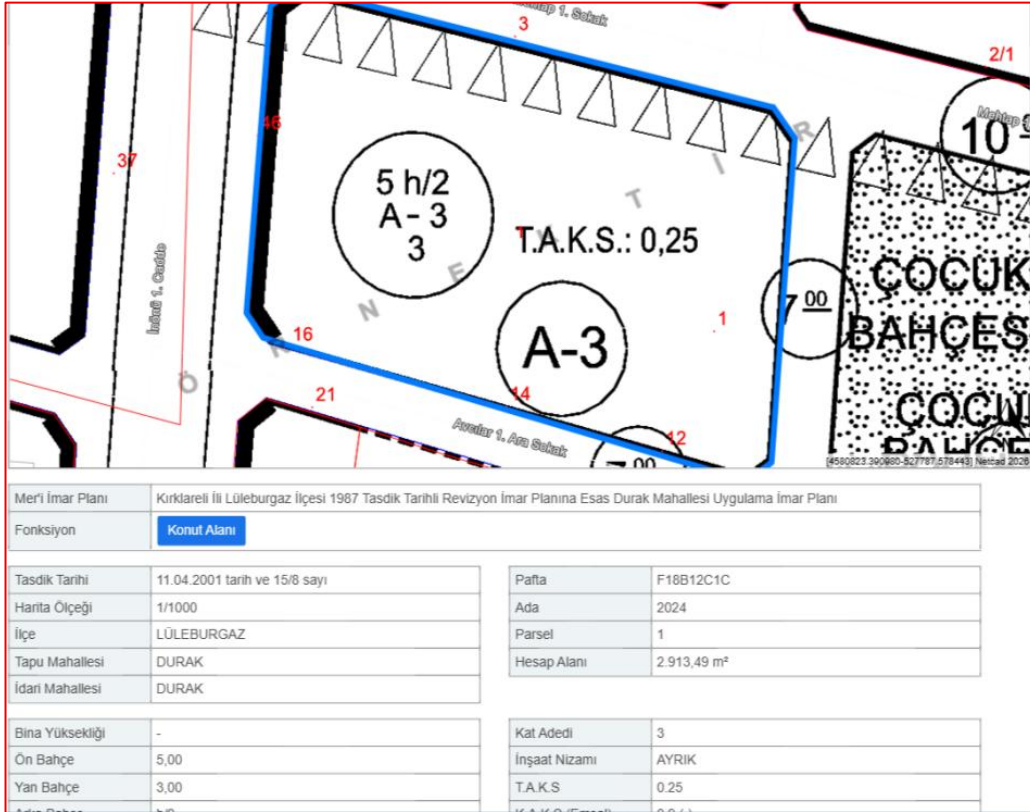
2034 Ada 2 Parsel Güncel İmar Durumu

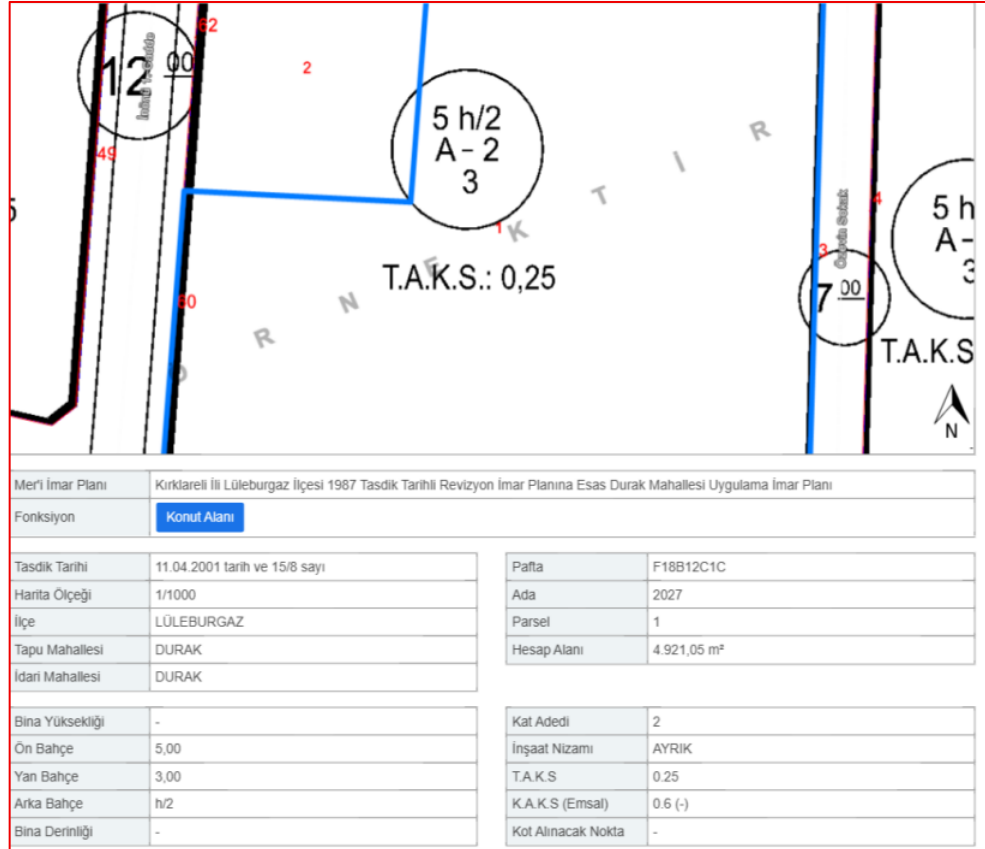
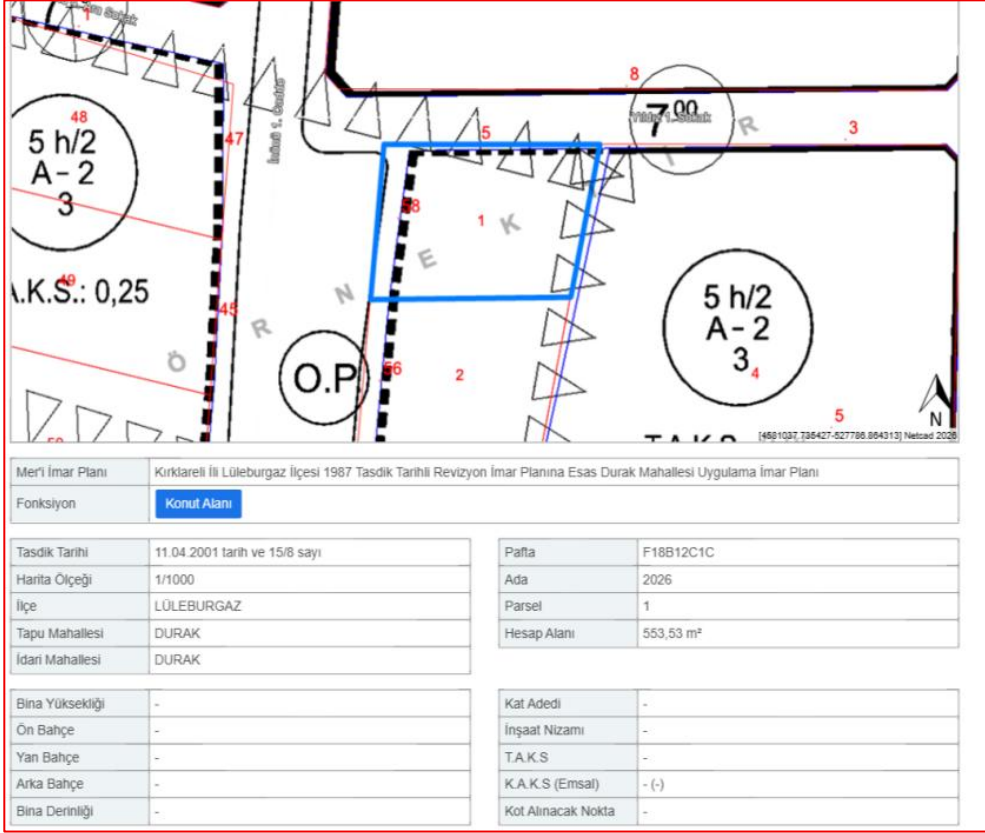


Mer'i İmar Planı	Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas Durak Mahallesi Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Kısmen Trafo Alanı	Kısmen Konut Alanı	
Tasdik Tarihi	11.04.2001 tarih ve 15/8 sayı	Pafta	F18B12C1C
Harita Ölçeği	1/1000	Ada	2034
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	2
Tapu Mahallesi	DURAK	Hesap Alanı	254,16 m ²
İdari Mahallesi	DURAK		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-



Mer'i İmar Planı	Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi 1987 Tasdik Tarihli Revizyon İmar Planına Esas Durak Mahallesi Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon	Kısmen Trafo Alanı	Kısmen Konut Alanı	
Tasdik Tarihi	11.04.2001 tarih ve 15/8 sayı	Pafta	F18B12C4B
Harita Ölçeği	1/1000	Ada	2023
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	3
Tapu Mahallesi	DURAK	Hesap Alanı	295,37 m ²





TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:43

**Kayı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:44

**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:	2023/3
Taşınmaz Kimlik No:	124230787	AT Yüzölçüm(m2):	295.37
İl/ilçe:	KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Lüleburgaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİ İSTASYON YOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2265	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TRAF0 YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484884	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	147.69	295.37	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) U6Rj8giaQH4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45

Kaydı Oluşturan: **DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45



Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ASzXgMeeD2Gg kodunu Online İşlemler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45

**Kayıd Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bxuiw2rn7MI kodunu Online İşlemler

ekranına yaparak deşirilebilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IgK9oa3pJQw** kodunu Online İşlemler

U BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45



Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

APU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

Eya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _FCKTIVAt5Z kodunu Online İşlemler ekranına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45



Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xI3N_RueQrId kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:45

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LxidmTJ5URD kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:4

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 /

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) K3gbKXJpYo3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:43

**Kayıd Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Zk91PVa70EE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:43

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dlleb8wtWsY kodunu Online İşlemler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:43

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Değişikliği İşlemleri	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
695484624	(SN:6073010) EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş V	-	1/2	1553.66	3107.32	Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 04-10-2022 30235	-

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:43

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **1_WuHKn6wg_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMALARI

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa	Boş Arsa
Mülkiyet durumu açıklama	Emsal tam mülkiyet olup, konu taşınmazlar hisselidir.	Emsal tam mülkiyet olup, konu taşınmazlar hisselidir.	Emsal tam mülkiyet olup, konu taşınmazlar hisselidir.	Emsal tam mülkiyet olup, konu taşınmazlar hisselidir.	Emsal tam mülkiyet olup, konu taşınmazlar hisselidir.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, mahalle içerisinde yer almakta olup, kısmen düşük lokasyonda konumludur.	Emsal, mahalle içerisinde yer almakta olup, kısmen düşük lokasyonda konumludur.	Emsal, mahalle içerisinde yer almakta olup, kısmen düşük lokasyonda konumludur.	Emsal, mahalle içerisinde yer almakta olup, düşük lokasyonda konumludur.	Emsal, mahalle içerisinde yer almakta olup, kısmen düşük lokasyonda konumludur.
Büyükük düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen daha büyüktür.
Fiziksel özellikleri düzeltmesi açıklama	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliğe sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliğe sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliğe sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliğe sahiptir.	Konu taşınmaz benzer fiziksel özelliğe sahiptir.
İmar durumu açıklaması	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar lejantına sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar lejantına sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar lejantına sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar lejantına sahiptir.	Değerlemeye konu taşınmaz konut imarlı olup, benzer imar lejantına sahiptir.
Yapılaşma hakkı açıklaması	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	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