



LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

AKIN TEKSTİL A.Ş.

Lüleburgaz / KIRKLARELİ

(Tesis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN
TEKSTİL A.Ş.**

Rapor No: 2023 / 1140

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	10
10.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	13
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	13
11.5.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	13
11.6.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	13
11.6.2.	BELEDİYE BİLGİLERİ	13
11.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
11.8.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	17
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	18
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	22
12.5.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	25

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

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	E-5 (D-100) Karayolu, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi, No:1 (256 ada, 394 nolu parsel) <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	29 Aralık 2023 tarih ve 833 – 2023/102 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Tesis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, F18b-20A-2 pafta, 256 ada, 394 nolu parsel üzerindeki "İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa" tashihli taşınmaz
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz."İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KIRKLARELİ İLİ, LÜLEBURGAZ İLÇESİ, EVRENSEKİZ/GÜNDOĞU MAHALLESİ'NDE YER ALAN 256 ADA, 394 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ	1.360.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL A.Ş.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	E-5 (D-100) Karayolu, Evrensekiz/Gündoğu Mahallesi, Evrensekiz Organize Sanayi Bölgesi, No:1 (256 ada, 394 nolu parsel) <u>Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u>		
DAYANAK SÖZLEŞME	29 Aralık 2023 tarih ve 833 – 2023/102 no ile		
MÜŞTERİ NO	833		
RAPOR NO	2023/1140		
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2023		
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2024		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.		
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.		
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681		
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TARİHİ	03.02.2021	03.02.2022	31.12.2022
RAPOR NUMARASI	2021/099	2022/037	2022/1434
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	218.725.000,-TL	382.300.000,-TL	755.540.000,-TL

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akın Tekstil A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	0 212 543 64 40
FAKS NO	0 212 583 50 69
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	01.09.1966
TİCARET SİCİL NO	62255
KAYITLI SERMAYE TAVANI	80.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	25.200.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 20,65
FAALİYET KONUSU	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

MALİK – HİSSE	Akın Tekstil Anonim Şirketi (56348/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (242149/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (31258438/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (22156/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (28193/693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (83028/97679) Akın Tekstil Anonim Şirketi (1106/32693037) Akın Tekstil Anonim Şirketi (278521/10897679)
İLİ- İLÇESİ	Kırklareli - Lüleburgaz
MAHALLESİ	Evrensekiz/Gündoğu
PAFTA NO	F18b-20A-2
ADA NO	256
PARSEL NO	394
NİTELİĞİ	İçerisinde boyahane, dokuma binası, yemekhane, elyaf deposu, iplikhane, atölye, kazan dairesi, komp. Doğalgaz merkezi olan arsa (*)
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	326.930,37 m ² (**)
YEVMIYE NO	2132
CİLT NO	22
SAYFA NO	2114
TAPU TARİHİ	28.01.2020

(*) Cins tashihi yapılmıştır.

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

10.2. Tapu Takyidatı

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

Beyanlar Bölümü:

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

Serhler Bölümü:

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

Rehinler Bölümü (31258438/32693037 hisse üzerinde):

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

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

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

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

H_{max} : Serbest/teknoloji gereği

Emsal : 0,70

şeklindedir.

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

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

Yapı ruhsatları:

YAPI ADI	BELGE	TARİH VE NO	İNŞAAT ALANI (m²)
Boyahane	Yapı Ruhsatı	15.12.1998/98-11	38.400
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	Yapı Ruhsatı	15.12.1998/98-11	3.560
Atık Su Arıtma tesisi	Yapı Ruhsatı	29.12.2011 / 2011-19	2.705
Dokuma Binası	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-1	23.814
Yemekhane	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-1	5.336
İplikhane I-II (*)	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-2	73.094
Elyaf Deposu (*)	Yapı Ruhsatı	16.01.2001 / 2001-2	4.600

Yapı kullanma izin belgeleri:

YAPI ADI	BELGE	TARİH VE NO	İNŞAAT ALANI (m²)
Boyahane	Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.04.1999/99-05	38.400
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	Yapı Kullanma İzin Belgesi	10.09.2001/2001-07	3.560
Atık Su Arıtma tesisi	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.04.2013 / 2013-03	2.705
Dokuma Binası	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2003 / 2003-05	23.814
Yemekhane	Yapı Kullanma İzin Belgesi	31.12.2003 / 2003-05	5.336
İplikhane I ve Büküm Binaları (*)	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.12.2004 / 2004-5	23.571
Elyaf Deposu (*)	Yapı Kullanma İzin Belgesi	30.12.2004 / 2004-5	3.321
TOPLAM			100.707

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

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

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

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

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

11.5. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

11.6. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.6.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.6.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.6.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

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



Konum Krokisi



KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ NÜFUSU
153.903

Kişi



NÜFUS YOĞUNLUĞU
284,48

Kişi/km²

YAŞLI/GENÇ ORANI



Genç Orta Yaşlı

KADIN/ERKEK ORANI

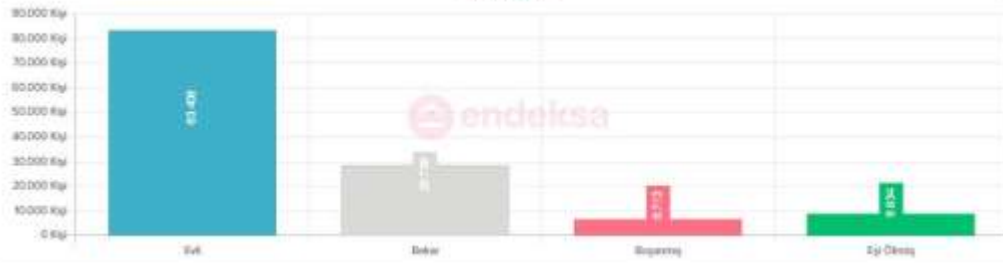


Kadın Erkek

YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



MEDENİ HAL



EVLİLİK ORANI



Evli Bekir Boşanmış Eşi Ölmüş

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

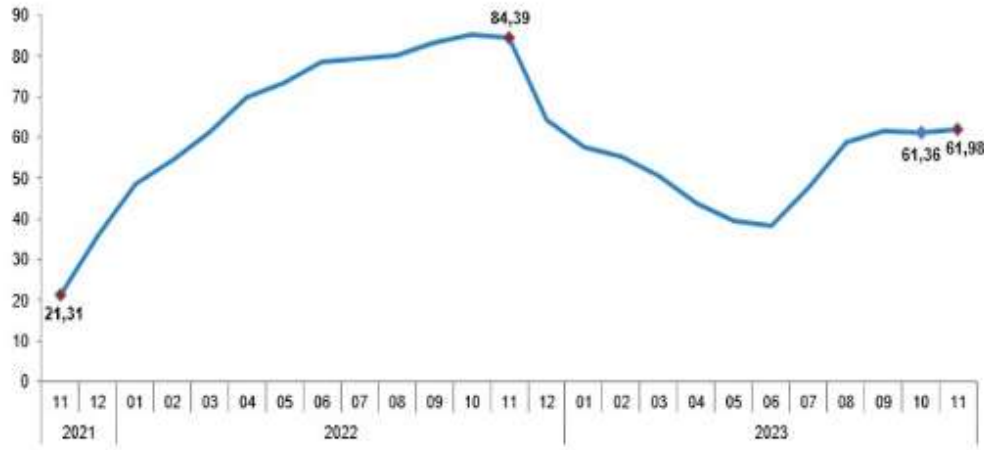
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

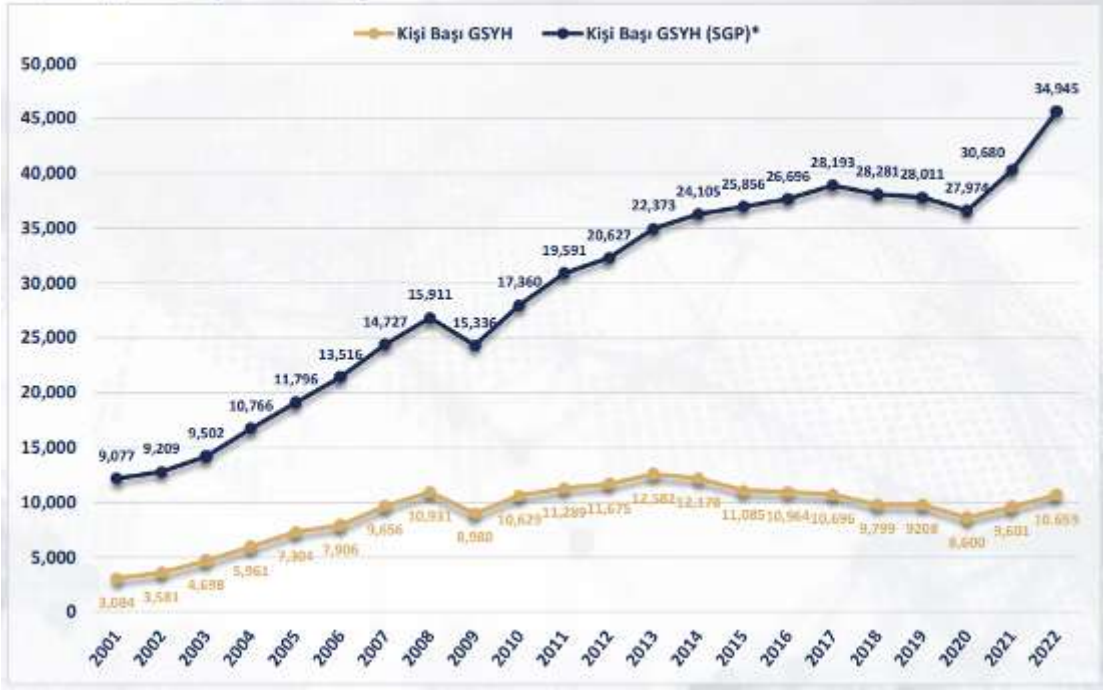


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	81	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	33,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İSSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

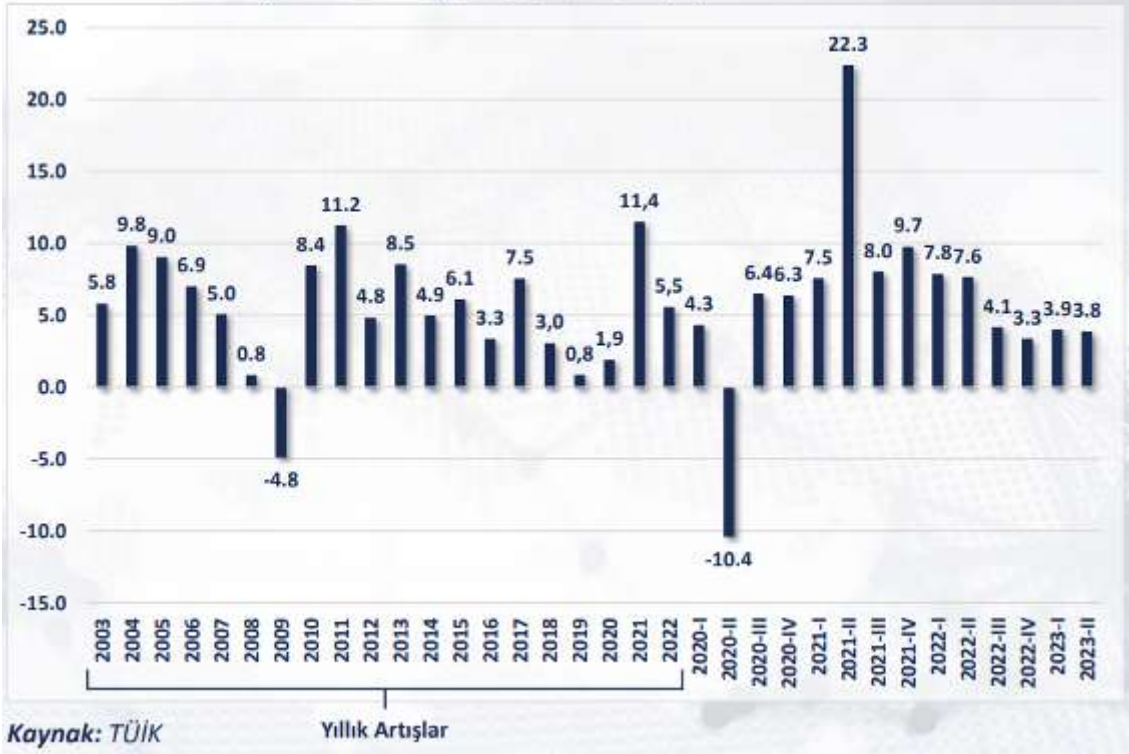
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

2022-2023 Büyüme Tahminleri:

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

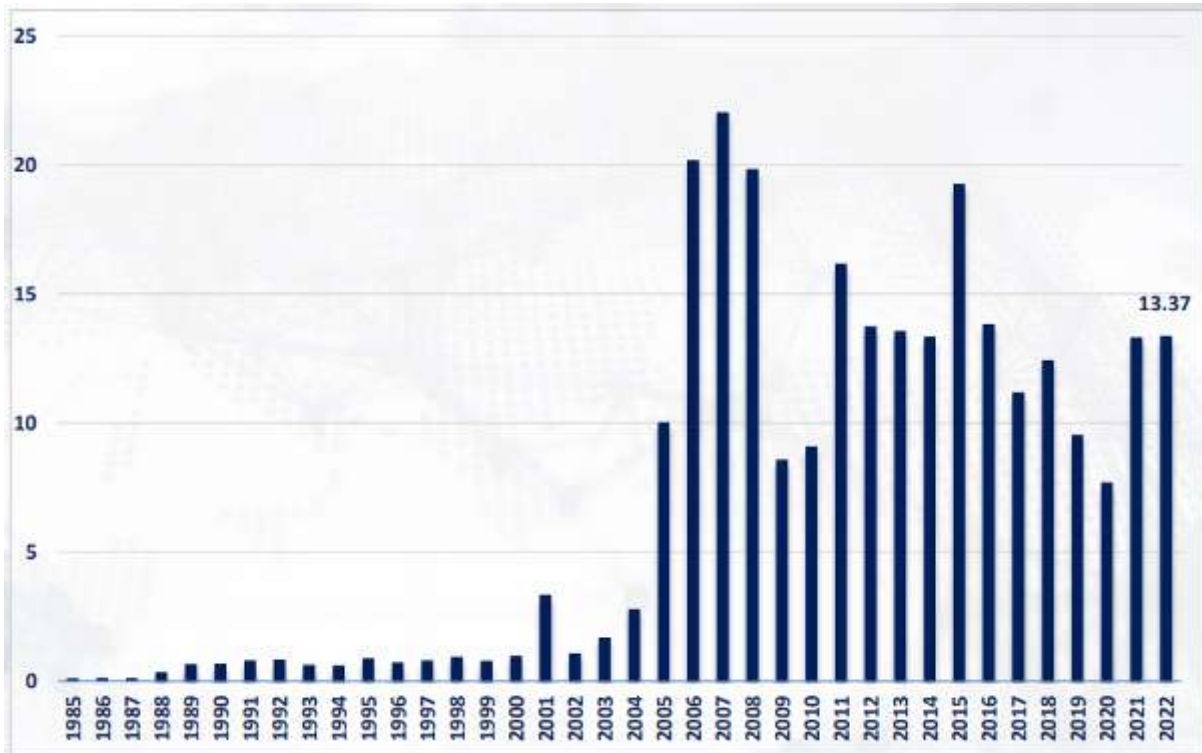
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



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

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

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

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

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

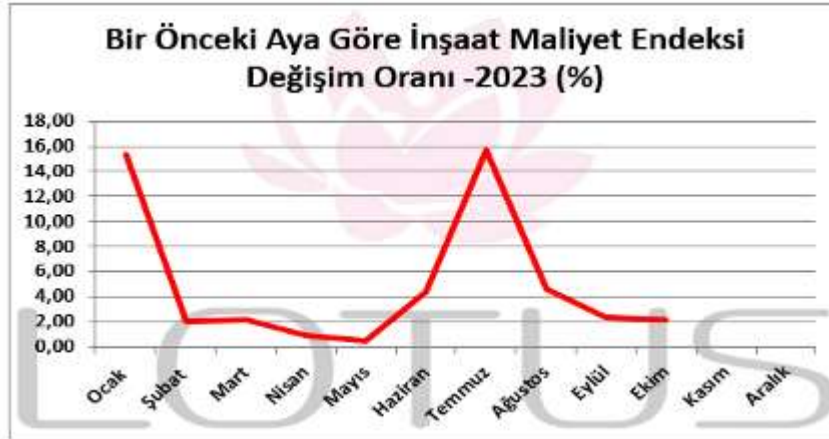
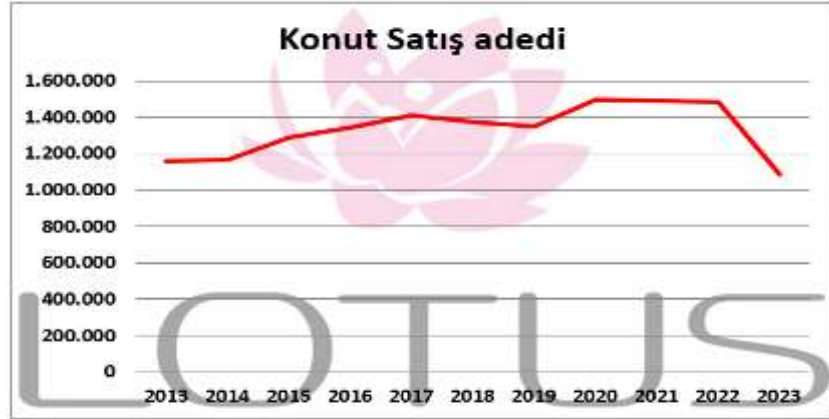
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki yaşanmış olan artışların maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış,
- İstanbul ve İzmir gibi büyükşehirlerdeki deprem riski.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

13. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

13.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI : 326.930,37 m² (1)

TOPLAM İNŞAAT ALANI : 100.707 m² (2)

ELEKTRİK : Şebeke

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

KANALİZASYON : Arıtma

TRAFO : Mevcut (17.300 kVA)

JENERATÖR : Mevcut

SU DEPOSU : Mevcut

ISITMA SİSTEMİ : Merkezi sistem kalorifer

ATIKSU ARITMA SİSTEMİ : Biyolojik arıtma tesisi mevcut

KOJENERASYON ÜNİTESİ : Mevcut

KULLANMA SUYU

ARITMA SİSTEMİ : Mevcut

YANGIN TESİSATI : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

PARK YERİ : Açık otopark alanı mevcut

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

SATIŞ KABİLİYETİ : "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

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

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

13.2. Açıklamalar

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



Tesis ve komşu parsellerin görünümü

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

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

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



Mevcut vaziyet planı

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

14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk.

16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

17. FİYATLANDIRMA

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

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

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

17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler (*) dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşaat yatırımların toplam değeri

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

17.1.1. Arsa Değeri:

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Fonksiyon/Yap. Hakkı)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Kötü	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok İyi	> -%20

17.1.1.1. Emsal Bilgileri

- **Emsal-1: Satılık / Sahibi / 530 370 56 53**

Rapor konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan, E-5 Karayolu'na cepheli konumdaki 17.339 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı/E:0,70" imarlı parsel (256 ada, 396 parsel) 55.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.172,-TL/m²)

- **Emsal-2: Yonca Emlak Ofisi / 532 421 70 73**

Aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu'na cepheli konumdaki 35.250 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı/E:0,70" imarlı parsel 125.700.000,-TL bedelle satılıktır. (3.566,-TL/m²)

- **Emsal-3: Satılık / Bayramoğlu Emlak / 542 544 75 32**

Aynı bölgede yer alan, E-5 Karayolu'na yakın konumdaki (~300 m.) 17.281 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı/E:0,70" imarlı parsel 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.025,-TL/m²)

- **Emsal-4: Satılık / Turyap Emlak ofisi / 544 488 91 97**

Aynı bölgede, OSB bünyesinde yer alan, 86.161 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı/E:0,70" imarlı parsel 275.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.192,-TL/m²)

- **Emsal-5: Satılık / Emlak ofisi / 532 545 84 98**

Taşınmaz ile aynı bölgede, Büyükkarıştıran OSB bünyesinde yer alan, 50.000 m² yüzölçümlü, "Sanayi Alanı/E:0,70" imarlı parsel 140.000.000,-TL bedelle satılıktır. (2.800,-TL/m²)

17.1.1.2. Emsal krokisi



17.1.1.3. Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		İmar Hakkı		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			326.930,37		Sanayi Alanı/E:0,70					2.110
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Lejant	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	3.172	-15%	17.339	-25%	Sanayi Alanı/E:0,70	0%	Benzer	0%	-40%	1.903
Emsal 2	3.566	-15%	35.250	-20%	Sanayi Alanı/E:0,70	0%	Benzer	0%	-35%	2.318
Emsal 3	2.025	-15%	17.281	-25%	Sanayi Alanı/E:0,70	0%	Çok Kötü	30%	-10%	1.823
Emsal 4	3.192	-15%	86.161	-15%	Sanayi Alanı/E:0,70	0%	Az Kötü	5%	-25%	2.394
Emsal 5	2.800	-15%	50.000	-20%	Sanayi Alanı/E:0,70	0%	Az Kötü	10%	-25%	2.100

17.1.1.4. Ulaşılan Sonuç

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

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
256 / 394	326.930,37	2.110	689.800.000

17.1.2. İnşai yatırımların değeri

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

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

YAPI ADI	YASAL KULLANIM ALANI (m2)	2023/2 YILI YAPI BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Boyahane	38.400	12.050	52%	5.784	222.000.000
Atölye, Kazan dairesi, Doğalgaz İstasyonu, Kompresör Dairesi	3.560	10.200	52%	4.896	17.400.000
Atık Su Arıtma tesisi	2.705	5.350	17%	4.441	12.000.000
Dokuma Binası	23.814	10.200	27%	7.446	177.300.000
Yemekhane	5.336	10.200	27%	7.446	39.700.000
İplikhane I ve Büküm Binaları	23.571	10.200	27%	7.446	175.500.000
Elyaf Deposu	3.321	10.200	27%	7.446	24.700.000
Çevre düzenleme değeri (saha kaplamaları, çevre çiti, peyzaj vb) maktuen					2.000.000
TOPLAM					670.600.000

17.1.3. Sonuç

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ARSANIN DEĞERİ	689.800.000
İNŞAİ YATIRIMIN TOPLAM DEĞERİ	670.600.000
TOPLAM	1.360.400.000

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre tesisin değeri için toplam **1.360.400.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira geliri analizi yapılmamıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

18.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Taşınmaz boş arsa veya arazi niteliğinde değildir.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

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

1.360.400.000,-TL (Birmilyarüçyüzaltmışmilyondörtüzbini Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Tesisin KDV (%20) dâhil değeri 1.632.480.000,-TL mertebesindedir.

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

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2023)

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

Eki :

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

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

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

Tesisin Görünümleri



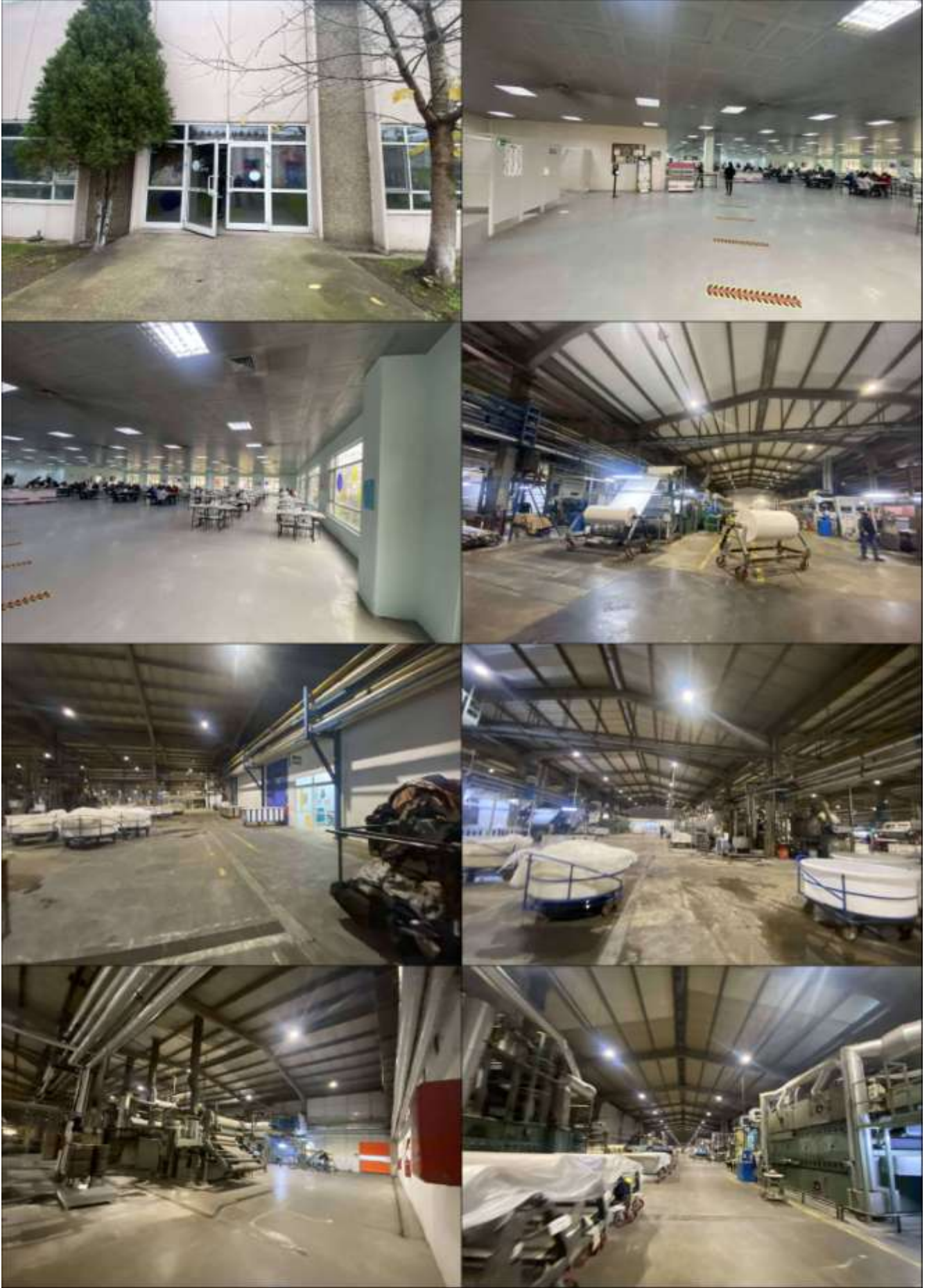


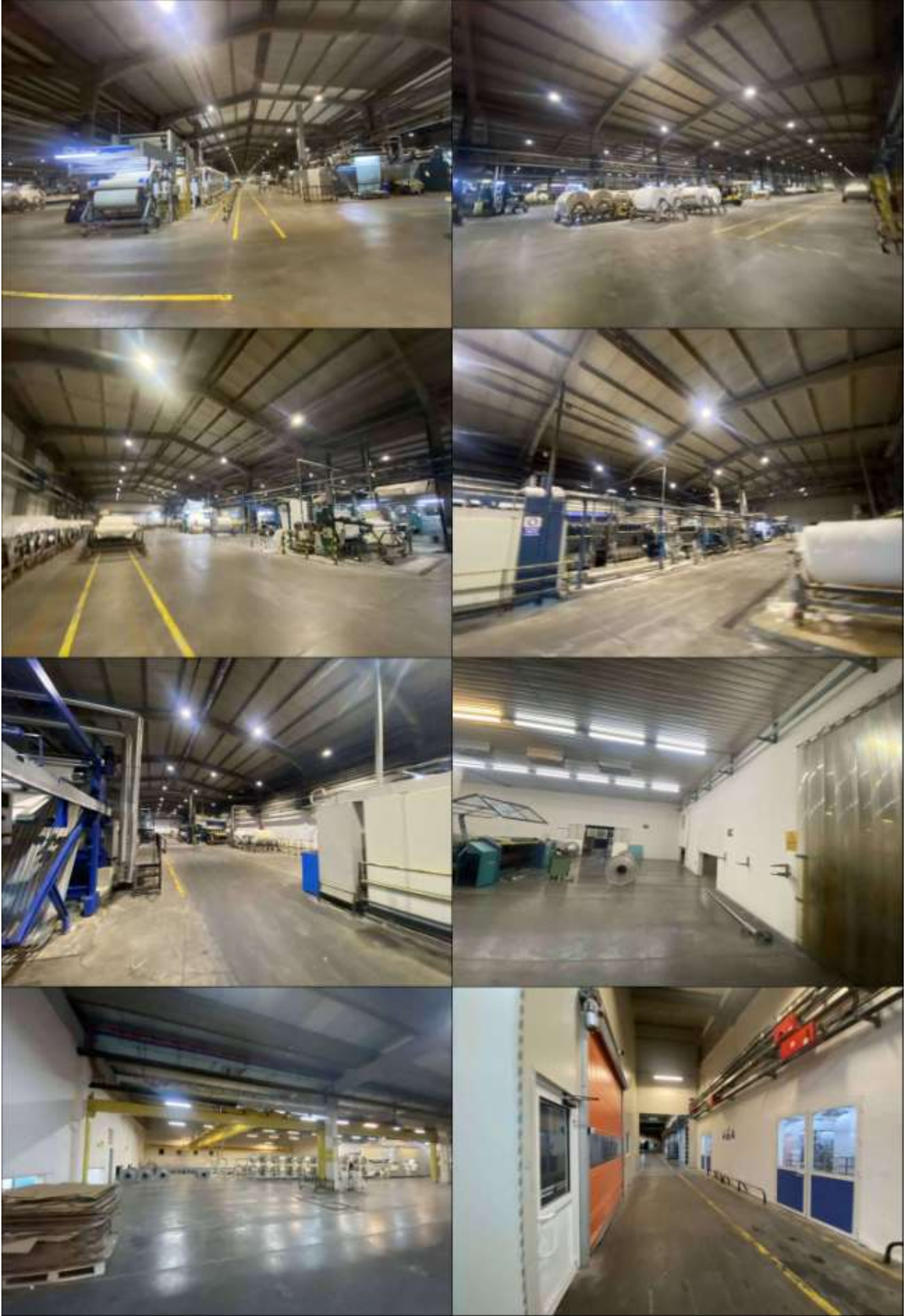


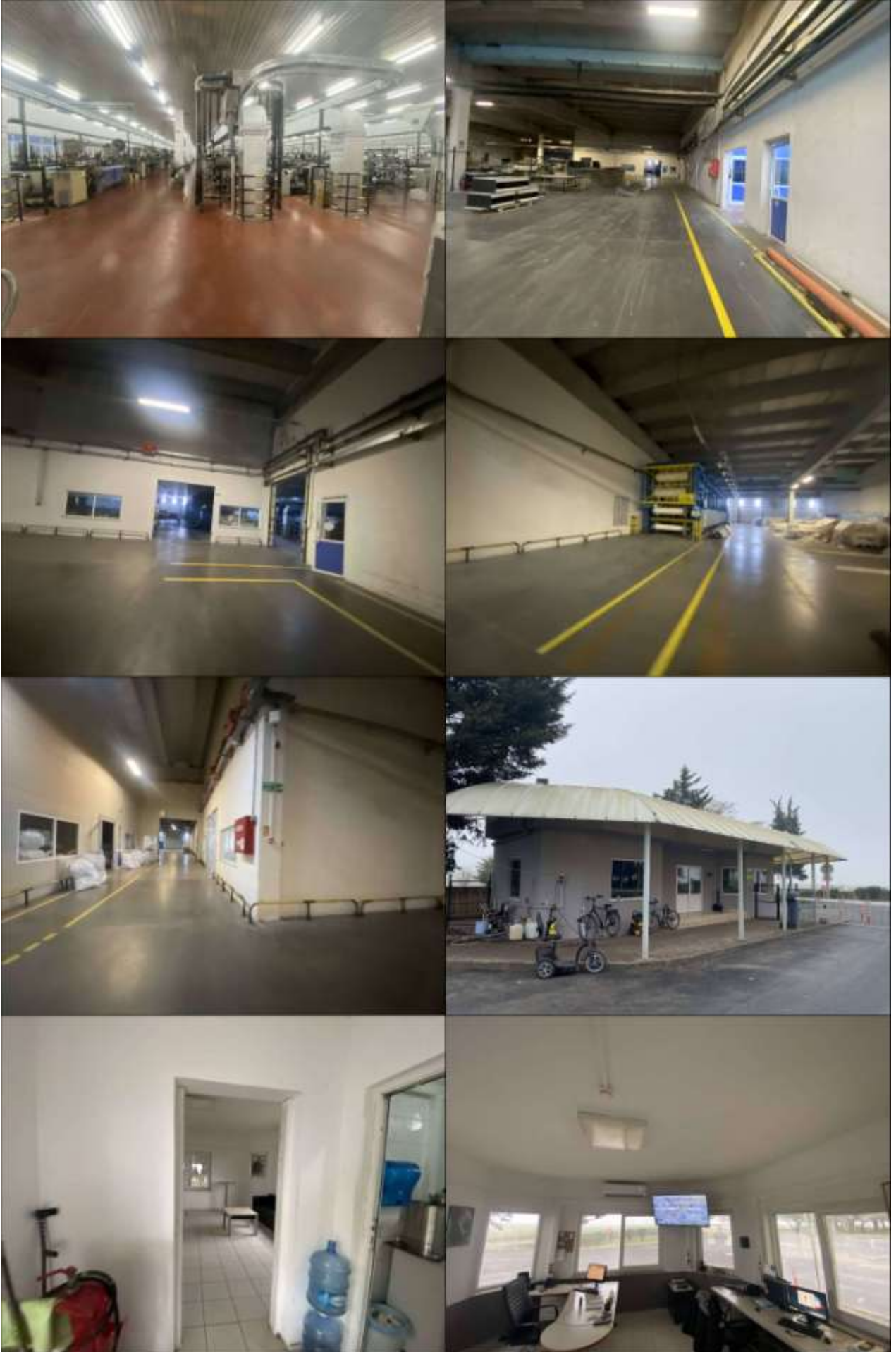




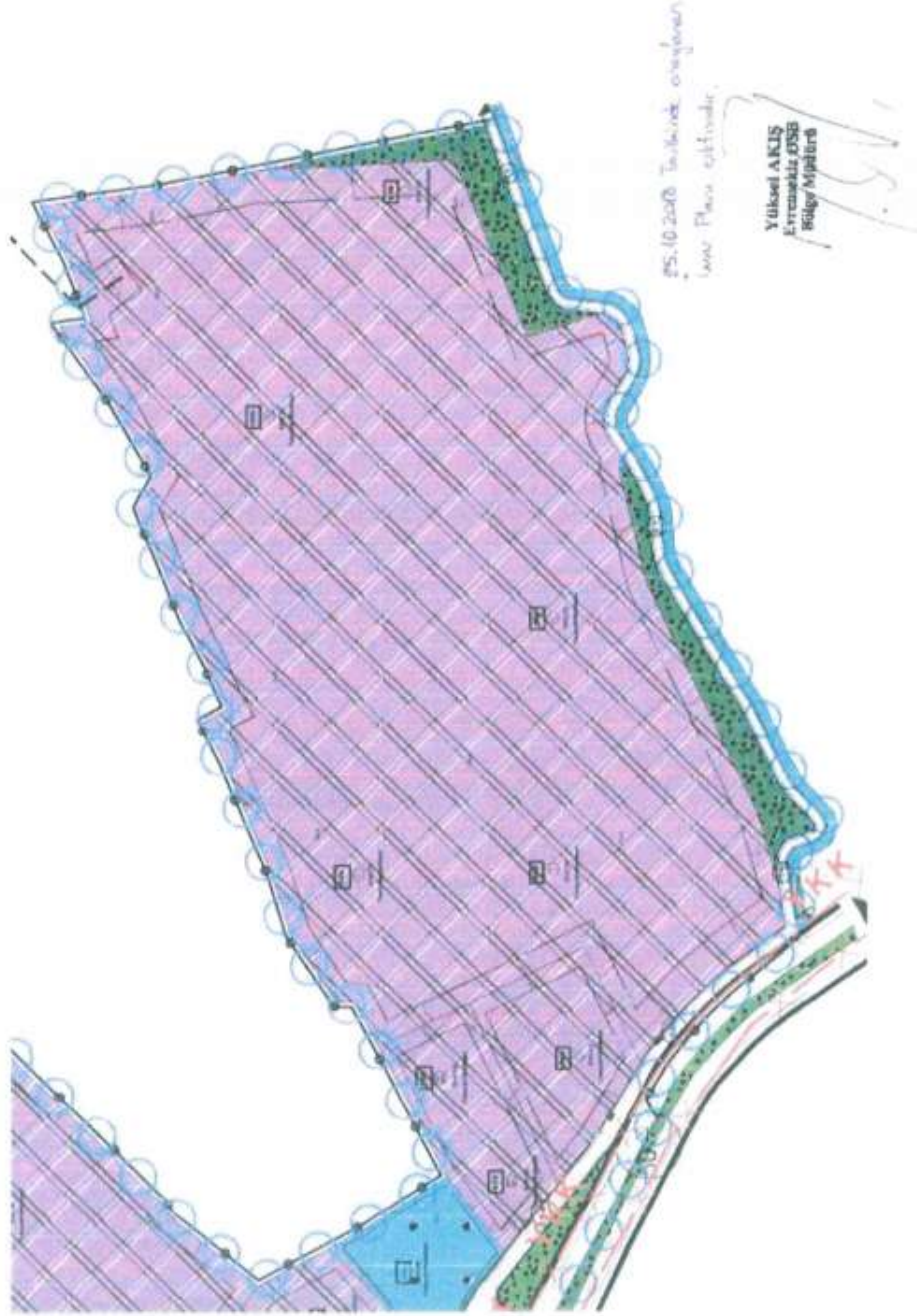









İmar Plan örneği:



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

UYKUKAT - Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmektedir. Aşağı yapı sahibinin 1 nüsha belgeyi vermişken diğer 3 nüshası Mut. ve Gar. Dairesine, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgayı veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belganın tarihi	3. Belganın numarası	4. Belganın veriliş tarihi	Kod						
Evranselçuk Belediye Başkanlığı			14.6.98	99/105	15.01.1999							
5. Akademi, cadde, sokak, bina no: ARAPCIATAŞ MAHALLESİ												
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası								
90-91	-	6638/6	31.09.95	66/110 sayılı Evrenselçuk İlçe İmar Planı								
11. Yapı ruhsat belgesi verilen kurum		12. Yapı ruhsat belgesi tarihi	14. İmar durumu tarihi	15. Evre yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise yapı ruhsatının son tarihi ve numarası							
Evranselçuk Müh.		-	31.09.97	0.12.98/11	-							
13. Yapı ruhsat belgesi no.		15. Yapı ruhsatı kodu										
-		0200000										
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHEDİNİN									
18. Adı Soyadı / Ormanı		Kod	22. Adı Soyadı / Ormanı		Kod	23. Kurum adı numarası						
AKIN TEKSTİL AŞ												
19. Başlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi dairesi sicil numarası	24. Başlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası							
-		-	-		-							
21. Adres			26. Adres									
EVRANSELÇUK			-									
27. Yapılan hizmetin kullanılma amacı	Kod	28. Üniteler Sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	30. Kat Sayısı	31. Kat Sayısı	32. Kat Sayısı						
Depohane		4	38000m ²	-	1	1						
33. Toplam inşaat maliyeti (arsa hariç)		34. Arsa bedeli	35. İnşaat arsa değeri	36. Toplam inşaat maliyeti (arsa dahil)								
2.143.526.400.000 =		1998	657.000.000.000	2.143.526.400.000								
41. İhtifazın amacı		42. İhtifazın diğer maksadı	Kod	43. Yığılma yapılmış mıdır								
Depo		Tünel		-								
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz <input checked="" type="checkbox"/> Depo <input type="checkbox"/> Kamelya <input checked="" type="checkbox"/> Çamaş. <input type="checkbox"/> Depo <input type="checkbox"/> Kuvvetli yer <input checked="" type="checkbox"/> Fırın <input type="checkbox"/> Diğer												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama												
15.12.98 ve 11 nolu ruhsatın 38000m ² ile kısmi için verilmiştir.												
46. Konuda ilgili özellikler												
Kondur	Oda Sayıları						Toplam	Çerç.	Mülk.	Birim	Hala (m ²)	Parket
	1	2	3	4	5	6						
Daire Sayı												
Geçerliliği yüzölçümü												
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmadığı için bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					
[İmza]			EVRANSELÇUK BELEDİYESİ ASL GİBİDİR EVRENSELÇUK BELEDİYESİ MÜHÜRÜ				[İmza]					
51. Teknik bölünme yetkilisinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			52. Önyatım veren adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih									
[İmza]			İZZET R. KILIÇ Belediye Başkanı Vekili									

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				
53. Tarih:	54. Numarası:	55. Tarih:	56. Numarası:	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktarı (TL):	56. Makbuz Tarihi:	57. MABUZ Numarası:	
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AIT BELGENİN				
58. Dözenlendiği vergi dairesi:	59. Cins:	60. Tarih:	61. Numarası:	İlg. Daire Adresi:
<p>bağlı olduğu bağın bir kısmını ile birlikte alınsak, bu ve benzeri hizmetlerden faydalandığı, Elektrik ve su ile ilgili tesisatın kontrol ve inşaatına ilişkin hususlarla ilgili olarak aşağıdaki bilgileri yukarıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımları tamamı Belediyeye hizmetsizlikten ayırdı.</p>				
63. Diğer hususlar:				
				
AÇIKLAMA :				
Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.				
4) Belgenin Veriliş Maaşları: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.				
14) İnşaat Türü: Katonferi, sobalı, kiremitli, hangisi olduğu yazılacaktır.				
15) Yalıtım Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.				
27) Yapının her bir bölümünün Kullanma Amacı: Ev apartmanı, dükkan, mağaza, pazar içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalatçı, hastane, okul, cami, nezami bina vb. den olanı hangisi olduğu yazılacaktır.				
37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yöneticisi ile Belediyelik ve İşkan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatı semli ve grubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hangisi.				
39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan (taşınır)				
40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri dir.				
41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.				
42) İskeletin Doğru Maddesi: Saç çelik, hırtta beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. doğru maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.				
43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kirepç, gaz-beton vb. belirtilmelidir.				
44) Yapı ile ilgili Özellikler: Yapıda beçme kulularında yer alan özelliklerinden hangileri bulunuyor ise "X" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının su yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzuya bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) işi geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.				
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümle İlgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tamamı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımları için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve tamamı olan kısımları ilişkin bilgiler yazılacaktır.				
46-47) Konutla İlgili Özellikler: Dairelerin Özellikleri: Dola sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yapıldığı yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m2 olduğu belirtilmelidir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, tuvalet (WC), parki vb. den hangilerinin bulunduğu bölmelere, ekip, banyo, tuvaletin, mutfak, banyo veya diğer özelliklerin adı yazılacaktır.				
NOT: J "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 00000504	
1. Belgayı veren kurum Evrensel		2. Belganın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısıtlı kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	
3. Belganın esas türü <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İvelesi <input type="checkbox"/> Tazminat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> İnatçı duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yanıdan <input type="checkbox"/>		4. Belganın onay tarihi 30.12.2004	
5. Beige no. 2004/05		6. Parça no 9091	
7. Ada no -		8. Parsel no 4638	
8. İmar planı onay tarihi 31.12.2005		10. Parselasyon planı onay tarihi Mevzuatın Planı	
11. İmar durumu tarihi ve no. su -		12. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) Sınırsız alan	
13. ÇED raporu onay tarihi -		14. Zemin etüdü onay tarihi -	
15. Tapu tesvii belgesi veronum 15.09.5334		16. Tapu tesvii belgesi no. ve tarihi Tapu Sicil no.	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 13.12.2008		18. Tadilat ruhsatı tarihi -	
19. Ruhsat yenileme tarihi 16.01.2011		20. Yeniden ruhsat tarihi -	
21. Ruhsat takip no 08/12/2004/11			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, ünvan Akın Tekstil AŞ		27. Adı soyadı, ünvan	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		28. Hukuki durumu	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no.	
24. Vergi dairesi sicil no.		30. Bağlı olduğu vergi dal.	
25. Adres Evrensel		31. Vergi dairesi sicil no.	
26. İmza		32. Sigorta sicil no.	
35. Adres		33. Sözcüme tarihi ve no.	
		34. Mühürleşme tarihi ve no.	
		36. İmza	
		37. Adı soyadı, ünvan	
		38. Oda sicil no.	
		39. Büro tesvii no.	
		40. Oda belge no.	
		41. Sigorta sicil no.	
		42. Sözcüme tarihi ve no.	
		43. Adres	
		44. İmza	
45. Yapının öneltirilebilir kullanım amacı		46. Ünite sayısı	
47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)	
51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
55. Yapının yol kotu altındaki kat sayısı		56. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı	
59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m)	
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının arazi	
63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyet (Bin TL)	
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66. Yapının arazi değeri (Bin TL)	
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın teslehi <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input checked="" type="checkbox"/> Anıtma <input type="checkbox"/>	
69. YAKIT ÇİNSİ		71. SICAK SU	
<input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Termal Sıcak <input type="checkbox"/> Yalıtımlı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Mübterek <input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>	
72. ORTAK KULLANILAN ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Köprü <input type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yiğme (Kagıt) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik	
74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Hırt panel <input type="checkbox"/> Teg <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Plak kiremit <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Aemolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Teflonlu	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilir için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekansız tamamı belediye hizmetlerinden faydalanırlar.			
YAPININ BİTEH KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası	77. Alınan adı	Konutun arsa dahil oda sayısı	1 odalı
		78. Daire sayısı	2 odalı
		79. Parke olan daire sayısı	3 odalı
		80. Bir dairenin yüksekliği	4 odalı
			5 odalı
			6 odalı
			7+ odalı
			TOPLAM
			EVRENSEL BELEDİYESİ
			ASLİ GİBİDİR

YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Oda adı no.	83. Büro adı no.	84. Oda belge no.	85. Adresi	86. İmza
Mimar	Reyhan Ayaçam					
Statik	Ergün Özdemir	30598	94-4258	94-4258	Sevilen Sok. 6/A Ezlayar-Sisli-İST.	
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıf	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no.	95. Oda adı no.	96. Büro tesül no.	97. Adres	98. İmza	
Reyhan Ayaçam						
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktari (Biri TL) 29.645.000,5	100. Makbuz tarihi 25.12.2003	101. Makbuz numarası 402 / 2004			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cihaz	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
Laleburgaz 2 V.D.	Popülasyon	25.12.2003	10795 015/864	Akın Tekstil		
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ FİN İZİNLERİ Y. NİSAL AKIN İmarat Müdürlüğü</p>						
<p>Yapı sahibinin/20... Görevli bagvazusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurullara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında İnan ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Nalan KOC						
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür					
	Halim BERGÜL Belediye					

YAPI DENETİMİ						
Mimar	B1. Adı soyadı	B2. Oda sicil no.	B3. Büro sicil no.	B4. Oda belge no.	B5. Adresi	B6. İmza
Statik	FENNİ MES'ULÜN	Beyhan Arıcan	-	-	-	-
Elektrik		Eyup Özkara	32597	34475	344752	İstanbul
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
B7. Kuruluşun adı	B8. Yetkilinin adı soyadı	B9. Sınıfı	B10. İzin belge no.	B11. Adresi	B12. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
B3. Adı soyadı	B4. Oda belge no.	B5. Oda sicil no.	B6. Büro lewhi no.	B7. Adresi	B8. İmza	
Beyhan Arıcan	-	-	-	İstanbul		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Bin TL.)	100. Mektuz tarihi	101. Mektuz numarası			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Dözenleyen vergi dairesi	103. Çeşit	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
İ.B.V. Dairesi	Tapu Harcı	30.12.04	11462	Alan Tekstil AŞ		
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İÇİŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ Yüksek AKK İmza: M.Özkara</p>						
<p>Yapı sahibinin 30.12.04 Çeşitli başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile stresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri inceletmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında ten ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih			
Nalan KOÇ			Nalan KOÇ			
111. Bölgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür					
	Nalan KOÇ					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ


DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belediye emsal kütüphanesine saklamak üzere 1 nüsha İl Millî ve Çeşitli Bakanlıklarına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeli verilen kurum (B. İşlet.) EURENSEKİZ Belediye Başkanlığı		Kod	2. Belgelin tarihi 10.11.2021	3. Belgelin numarası 20/07	4. Belgelin veriliş maksadı YENİ YAPI	Kod						
5. Mahalle, caddesokak, bina no ŞARHATRAĞI MAHALLESİ												
6. Pafta 9099	7. Ada No -	8. Parsel No 4638/1a	9. İmar durumu tarihi 31.07.2015	10. İmar durumu numarası 2015/11/11								
11. Tapu sicil belgesi verilen kurum Tapu Sicil Müd. & İlç. Müdürlüğü		12. Tapu sicil belgesi tarihi -	14. İhtisarı türü -	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 15.12.2011/11	17. Varsa ek ruhsatnamesinin tarihi ve numarası -						
13. Tapu sicil belgesi No -		15. Vakıf türü -	Kod									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / ünvanı AKIN TEKSTİL A.Ş.		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum adı/numarası						
19. Bağlı olduğu vergi dairesi -		20. Vergi dairesi sicil numarası -	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası							
27. Adresi EURENSEKİZ			26. Adresi ?									
27. Yapılan her bir ünitesinin kullanım amacı	Kod	28. Üstata sayısı	29. Yüzölçümü (m ²)	30. Kat sayıları (alt ve üst kat sayıları)	31. Yıl başlangıç - bitiş tarihleri	32. Toplam kat sayıları	33. Yapılan yükseklik	34. Katın sırtı yüksekliği	Kod	35. Yapılan saha	36. Yapılan alan	
Atölye, Kızıl D. Kamp, Depo, gaz aracı		1	3500m²	-	1	1	7.50	15000000	12	9		
Toplam			3500m²									
37. İnşaatın toplam maliyeti (kümüle artışla birlikte) 562.480.000,00 TL		38. Arz oranı 1/10	39. Yapılan arazi değeri		40. Toplam maliyet (arazi dahil) 562.480.000,00 TL							
41. İşletimin onayı PROFABRİK		42. İşletimin aldığı malzeme		Kod	43. Yapılan yapı onayı		Kod					
44. Yapı ile ilgili özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kalınlar <input checked="" type="checkbox"/> Sırtı katları <input type="checkbox"/> Sırtı katları <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Asansör Yapılan yapıların kat sayıları: 10												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 15.12.2011 sayılı ruhsatın 3500m² lik bölüm kısmı için verilmiştir.												
46. Konuyla ilgili özellikler												
Korunulan	Ordu sayıları						Toplam	Daire sayısı:	47. Dairelerin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			7	Mutfak	Banyo	Hav. (m ²)
Daire sayısı	2							olan	2			
Bu dairenin Yüzölçümü								olmayan				
Yüklenmiş tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan özelliklerin belirlenmiş yapılan Planlara ve diğerlere uygun olduğu ve inşaatın tamamlandığı için bakımında devrelere geçilmesinden, 3194 sayılı imar kanununun 39'unca maddesi gereğince "YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.												
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nalan KOÇ			49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih EURENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR									
51. Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası Nalan KOÇ			52. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih ASLI GİBİDİR									

ERTAN KURTASVE 513 84 81

102627 25 - 51 2 11 04

102627 25 - 51 2 11 04

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53. Tarih	54. Numarası	53. Tarih	54. Numarası
55. Miktar (TL.)	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz Numarası	62. Daire Sahibi
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN			
58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarihi	61. Numarası
.....müdürlük kısmını ikametgah olarak. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalanılır. Elektrik ve sığın tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daire adet adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.			
83. Diğer hususlar			
			
AÇIKLAMA :			
Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.			
4) Belgenin Veriliş Maksudı : Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.			
14) Isınma Türü : Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.			
15) Yakıt Türü : Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.			
27) Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı : Ev apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki işyeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, enstitü, hastahane, okul, cami, resmi bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır.			
37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti : İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan inşaatın arsa ve grubuna göre belirlenen son inşaat m ² birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.			
39) Yapının Arsa Değeri : En son verilen Emlak Vergi Beyanamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.			
40) Toplam Maliyet : İnşaatın toplam maliyet kıymeti + Arsa değeridir.			
41) İskeletin Cinsi : Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.			
42) İskeletin Dolgu Maddesi : Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.			
43) Yığma Yapının Cinsi : Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.			
44) Yapı ile ilgili Özellikler : Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (pencereler, tuğla, duvar, beton, perde tuzeye bakan duvar, güneşe bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.			
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile ilgili Açıklama : Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.			
46-47) Konutta ilgili Özellikler : Dairenin özellikleri oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümünün kaç m ² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hata (WC), paslu vb. donatılarının bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan ıka kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.			
NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmamalıdır.			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 00000503	
1. Belgeli veren kurum Etiler Belediyesi Belediye Başkanlığı Kıbrıs İçe: Dilek Burcu		2. Belgelenin varlığı amacı <input type="checkbox"/> Kimi Kullanma İznini <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznini	
3. Belgeliye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İlavası <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		4. Belgelin onay tarihi 31.12.2023	
5. Belge no. 2023/05		6. Parça no 90.91	
7. Ada no -		8. Parsel no 4038/6	
9. İmar planı onay tarihi 31.12.2015		10. Parselasyon planı onay tarihi -	
11. İmar durumu tarihi ve no. su -		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sıcaklık Arması	
13. PED raporu onay tarihi -		14. Zemin oturma onay tarihi -	
15. Tapu tescil belgesi varem kurumu -		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 5.295/538	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 15.12.2018		18. Tadilat ruhsatı tarihi -	
19. Ruhsat yenileme tarihi 15.01.2021		20. Yeniden ruhsat tarihi -	
21. Ruhsat takip no. 18/12.2021/1			
22. Adı soyadı, ünvanı AKIN TEKSTİL AŞ <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		27. Adı soyadı, ünvanı	
23. Bağı otluklu vergi dairesi DİSTİC.VERGİ DAİRESİ		28. Hukukî durumu	
24. Vergi dairesi sicil no. 027.001.5035		37. Adı soyadı, ünvanı	
25. Adres İSTANBUL		38. Oda adı no.	
26. İmza		39. Oda tescil no.	
35. Adres		40. Oda belge no.	
36. İmza		41. Sigorta sicil no.	
43. Adres		42. Sözleşme tarihi ve no.	
44. İmza			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı	
47. Yüzölçümü (m ²)		48. Sertleşme yapı sayısı	
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)	
51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Yapının bağımsız bölüm sayısı	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		56. Yapının yol kenarı adı kat sayısı	
57. Yapının yol kenarı kat sayısı		58. Yapının toplamı kat sayısı	
59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m)	
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının genişliği (m)	
63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyet (Bin TL)	
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66. Yapının arazi değeri (Bin TL)	
67. Arazinin toplam maliyeti (Bin TL)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		72. YAPIM SİSTEMLERİ	
74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
<p>Yapının kısmen kullanılması; mümkün olan kısımlarına Kimi Kullanma İznini düzenlenmiş olması için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, beğ otluklu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.</p>			
76. Tarih ve numarası 27.01.2023		77. Belediyenin adı Etiler Belediyesi	
78. Daire sayısını		79. Park alanlarını sayısını	
80. Bir dairenin yüksekliğini			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası		77. Belediyenin adı	
78. Daire sayısını		79. Park alanlarını sayısını	
80. Bir dairenin yüksekliğini			
76. Tarih ve numarası		77. Belediyenin adı	
78. Daire sayısını		79. Park alanlarını sayısını	
80. Bir dairenin yüksekliğini			
76. Tarih ve numarası		77. Belediyenin adı	
78. Daire sayısını		79. Park alanlarını sayısını	
80. Bir dairenin yüksekliğini			

YAPI DENETİMİ						
Mimar	81. Adı soyadı Reyhan Alacam	82. Oda ekol no.	83. Büro slot no.	84. Odabirgi no.	85. Adresi	86. İmza
Statik	Ergün Özdemir	30598	84-4258	34-4258	Sevilen Sok. 6/A Etiler - Şişli - İST.	
Elektrik						
Mekânî tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilinin adı soyadı	89. Sınıfı	90. İzin belge no.	91. Adres	92. İmza	
MİMAR PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı Reyhan Alacam	94. Oda belge no.	95. Oda slot no.	96. Büro tescil no.	97. Adres	98. İmza	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktar (BİN TL.) 29.645.000	100. Makbuz tarihi 25.12.2003	101. Makbuz numarası 402 / 8591			
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi Saklıbeyaz V.D.	103. Cinsi İspulbce	104. Tarihi 25.12.2003	105. Numarası 1075 015/86	106. Daire sahibi AKIN TEKSTİL		
107. Diğer hususlar						
<p>T.C. EVRENSEKİZ BELEDİYESİ ASLI GİBİDİR EVRENSEKİZ BELEDİYESİ Yüksek İKİS Kurum Müdürü</p>						
<p>Yapı sahibinin/20... Görsel başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSİMİ KULLANMA İZİN verilen bağımsız bölümler de dâhil, yapının tüm bölümleri inceletmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fan ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgili yerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmişdir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Nalın KOC	109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
111. Belgeyi imtihan eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür			<p>Halim BERGÜL Belediye</p>		

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 7

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516543912	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	56348/326 93037	563.48	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543913	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	242149/32 693037	2421.49	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543914	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	31258438/ 32693037	312584.38	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020 2132	-
516543915	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	22156/326 93037	221.56	326930.37	İmar (TSM) 28-01-2020	-

2 / 7

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

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

3 / 7

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

4 / 7

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

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

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

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

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

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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2019

Belge No: 2019-01.1883

Sayın Uygur TOST

(T.C. Kimlik No: 42364312566 - Lisans No: 401681)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan