

# EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Lüleburgaz / KIRKLARELİ

(17 Adet Parsel)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**EDİP GAYRİMENKUL**  
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

**Rapor No: 2015 / 211**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	6
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	7
6.1.	TAPU KAYITLARI .....	7
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	8
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	9
7.1.	İMAR DURUMU .....	9
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	10
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	10
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	10
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	12
9.	AÇIKLAMALAR.....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	15
11.	DEĞERLENDİRME.....	15
12.	FİYATLANDIRMA .....	15
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ .....	15
12.1.1.	PİYASA BİLGİLERİ .....	16
12.1.2.	EMSAL ANALİZİ .....	16
12.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	16
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ.....	17
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....	18
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	18
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	19
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	19
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	19
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	19
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	19
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	19
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	19
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	19
14.	SONUÇ.....	20



# 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevki,  
17 adet parsel  
**Lüleburgaz / KIRKLARELİ**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Şubat 2015

**RAPOR TARİHİ** : 13 Şubat 2015

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 17 adet parsel

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait hisseler

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi,  
1443 ada, 2, 1468 ada, 1, 1469 ada, 1, 1470 ada, 1 ve 2,  
1471 ada, 1, 1472 ada, 1, 1473 ada, 1, 1474 ada, 1,  
1475 ada, 1, 1476 ada, 1, 1477 ada, 2, 1478 ada, 1 ve 2,  
128 ada, 74, 76 ve 80 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : 1470 ada, 2 nolu parselin tamamı ile 1478 ada, 2 nolu parselin  
yaklaşık 2/3 ü "Trafo Alanı", diğerleri "Konut Alanı"  
(Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 17 adet parselin  
Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait  
hisselerinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak  
hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu  
düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında  
Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde  
hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARİÇ)	
<b>KIRKLARELİ İLİ, LÜLEBURGAZ İLÇESİ, DURAK MAHALLESİNDE YER ALAN 1443 ADA, 2, 1468 ADA, 1, 1469 ADA, 1, 1470 ADA, 1 VE 2, 1471 ADA, 1, 1472 ADA, 1, 1473 ADA, 1, 1474 ADA, 1, 1475 ADA, 1, 1476 ADA, 1, 1477 ADA, 2, 1478 ADA, 1 VE 2, 128 ADA, 74, 75 VE 76 NOLU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>2.220.000,-TL</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ahmet AYKUŞ (Hak Sahibi)



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevkii, 17 adet parsel  
**Lüleburgaz / KIRKLARELİ**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 437
- RAPOR NO** : **2015/211**
- DEĞERLEME TARİHİ** : 09 Şubat 2015
- RAPOR TARİHİ** : 13 Şubat 2015
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 17 adet parselin 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  
Ahmet AYKUŞ  
Değerleme Uzmanı – Hak Sahibi
- RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	05.05.2014
RAPOR NUMARASI	2014/1292
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	2.130.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>E-POSTA</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH ve KARAR NO</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>300.000,-TL</b>

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 446 38 58-59
<b>FAKS NO</b>	: 0 212 446 38 80
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	: 31.12.1971
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 112966-59723
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: Esas Sermaye Sistemi
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 65.000.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 51,86
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak

## 5. 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. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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.

## 6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Kırklareli - Lüleburgaz
<b>MAHALLESİ</b>	: Durak
<b>MEVKİİ</b>	: Eski istasyon yolu
<b>PAFTA NO</b>	: --
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa (1470 ada, 2 parsel ve 1478 ada, 2 parsel: Trafo yeri)
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>CİLT NO</b>	: 23

SAHİBİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EDİP İPLİK SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN (m <sup>2</sup> )	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1443	2	2.704,20	1.352,10	2232	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1468	1	6.543,60	3.271,80	2262	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1469	1	3.107,06	1.553,53	2263	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1470	1	3.704,26	1.852,13	2264	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1470	2	295,37	147,68	2265	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1471	1	382,91	191,45	2266	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1472	1	2.913,49	1.456,74	2267	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1473	1	4.833,11	2.416,55	2268	11072	22.09.2011

Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1474	1	5.473,23	2.736,61	2269	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1475	1	5.600,97	2.800,48	2270	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1476	1	3.037,37	1.518,68	2271	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1477	2	4.921,09	2.460,54	2273	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1478	1	1.993,89	996,94	2274	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 1/2 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/2	1478	2	254,16	127,08	2275	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 6285/38858 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 6285/38858 Çetin Yavuzer 6572/19429 Tahir Saygın 6572/19429	128	74	582,87	94,27	2224	11072	22.09.2011- 29.11.2012
Akın Tekstil A.Ş. 15549/90188 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 15549/90188 Seval Saygın 29545/90188 Elif Saygın 29545/90188	128	76	450,94	77,74	2226	11072	22.09.2011
Akın Tekstil A.Ş. 12363/78601 Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 12363/78601 Ahmet Keskin 53875/78601	128	80	786,01	123,63	2230	11072	22.09.2011
<b>TOPLAM</b>			<b>47.584,53</b>	<b>23.177,95</b>			

## 6.2. Tapu Takyidatı

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 26.01.2015 tarihinde alınan takyidat yazıları EK'te sunulmuştur.



## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

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

ADA NO	PARSEL NO	EDİP İPLİK SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m <sup>2</sup> )	LEJANTI	KAT ADEDİ
1443	2	1.352,10	Konut Alanı	2
1468	1	3.271,80	Konut Alanı	3
1469	1	1.553,53	Konut Alanı	3
1470	1	1.852,13	Konut Alanı	3
1470	2	147,68	Trafo Alanı	--
1471	1	191,45	Konut Alanı	3
1472	1	1.456,74	Konut Alanı	3
1473	1	2.416,55	Konut Alanı	3
1474	1	2.736,61	Konut Alanı	3
1475	1	2.800,48	Konut Alanı	2
1476	1	1.518,68	Konut Alanı	2
1477	2	2.460,54	Konut Alanı	2
1478	1	996,94	Konut Alanı	2
1478	2	127,08	Kısmen Konut Alanı (~1/3) / kısmen trafo alanı (~2/3)	--
128	74	94,27	Konut Alanı	2
128	76	77,74	Konut Alanı	2
128	80	123,63	Konut Alanı	2
<b>TOPLAM</b>		<b>23.177,95</b>		

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

**Çekme mesafelerinin ise:**

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



## **7.2. İmar dosyası incelemesi**

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular**

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## **7.4. Yapı Denetim Firması**

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

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

## **7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Taşınmazlar Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine 22.09.2011 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### **7.5.2. Belediye Bilgileri**

#### **7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler**

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

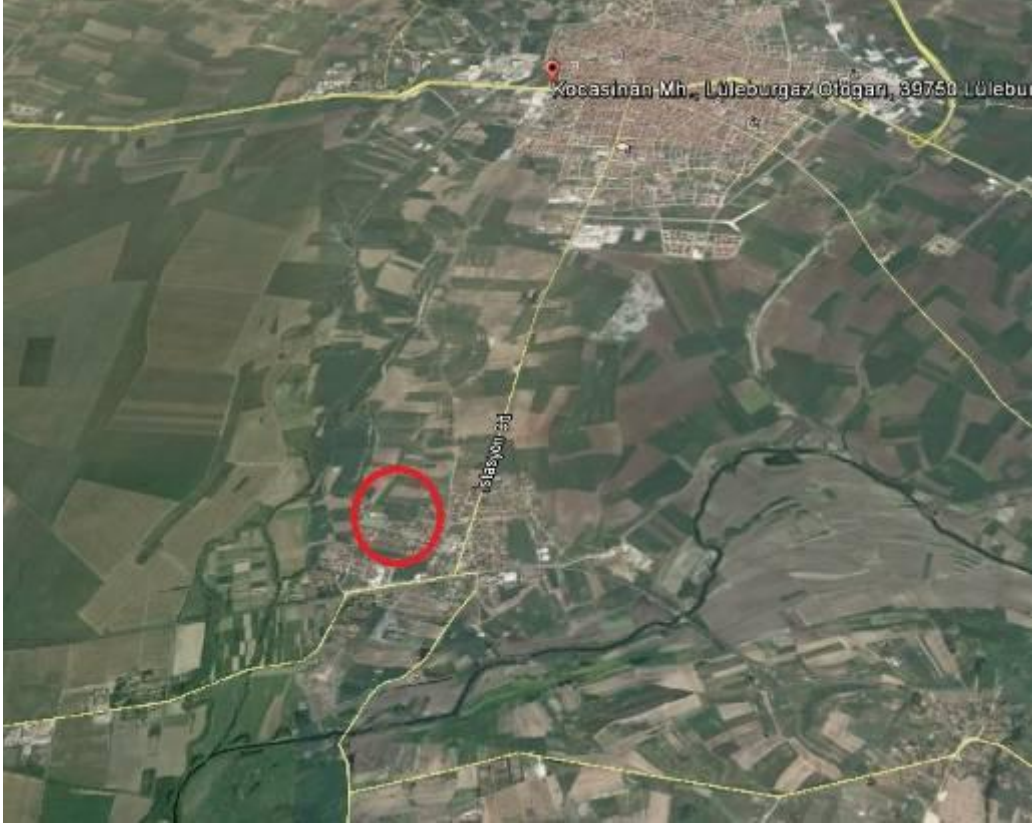
## **8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **8.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Durak Mahallesi, Eski İstasyon yolu mevkiinde konumlu olan 17 adet parseldeki Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait hisselerdir.

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

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



**Uydu fotoğrafları**

## 8.2. Bölge analizi

### Lüleburgaz İlçesi:

İlçenin sınırları dahilinde 6 belde, 30 köy bulunmaktadır. Çorlu, Edirne, Tekirdağ'dan sonra Trakya'nın 4. en büyük yerleşim yeridir. Lüleburgaz, Kırklareli'nin en büyük ve en gelişmiş ilçesidir. Kırklareli'nin güneyinde, sanayisi yoğun bir yerdir.

Lüleburgaz, Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ ilinin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli ilinin Babaeski ilçesi, kuzeyinde Kırklareli ilinin Pınarhisar ilçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleriyle çevrilmiştir. Kırklareli ilinin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1370 hektar olup, ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.

Lüleburgaz ilçesinin toplam nüfusu 2011 yılı verilerine göre 136.783 kişidir. Bunun 103.723'ü ilçe merkezinde 33.060'ı ise belde ve köylerde dir. 2000 yılına göre ilçe nüfusunda %16'lık bir artış görünmektedir. Bu artış ilçe merkezinde %31 olarak görülürken kırsal nüfus da ise %15'lik bir azalma görülmüştür. Nüfus artış oranı ülke genelinin çok üzerinde olup, artış genellikle diğer bölgelerden ve köylerden şehre yoğun göçten kaynaklanmaktadır.

## 8.3. 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, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. AÇIKLAMALAR

- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü 47.584,53 m<sup>2</sup> olup Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. hisselerine isabet eden kısım 23.177,95 m<sup>2</sup>'dir.
- Her bir parselin toplam ve Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. hisselerine isabet eden yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki tabloda ayrı ayrı belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EDİP İPLİK SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISIM (m <sup>2</sup> )
1443	2	2.704,20	1.352,10
1468	1	6.543,60	3.271,80
1469	1	3.107,06	1.553,53
1470	1	3.704,26	1.852,13
1470	2	295,37	147,68
1471	1	382,91	191,45
1472	1	2.913,49	1.456,74
1473	1	4.833,11	2.416,55
1474	1	5.473,23	2.736,61
1475	1	5.600,97	2.800,48
1476	1	3.037,37	1.518,68
1477	2	4.921,09	2.460,54
1478	1	1.993,89	996,94
1478	2	254,16	127,08
128	74	582,87	94,27
128	76	450,94	77,74
128	80	786,01	123,63
	<b>TOPLAM</b>	<b>47.584,53</b>	<b>23.177,95</b>

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



## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

## 11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

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

### Olumsuz etkenler:

- İmar yollarının açılmamış olması,
- Hisseli olmaları,
- Bölgede çok sayıda boş parsel olması.

## 12. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

### 12.1.1. Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir.

- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı, TAKS: 0,30, 3 kat imarlı, 3.107 m<sup>2</sup> (terkleri yapılmamış) yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 250.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 288 417 33 55) (~80 TL/m<sup>2</sup>)
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı, 3 kat imarlı, 567 m<sup>2</sup> (terkleri yapılmış) yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 68.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 543 858 52 69) (120 TL/m<sup>2</sup>)
- Aynı bölgede yer alan, Konut Alanı, 3 kat imarlı, 476 m<sup>2</sup> (terkleri yapılmış) yüzölçümü büyüklüğüne sahip parsel 60.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 537 529 06 39) (126 TL/m<sup>2</sup>)
- Aynı bölgede Güvenlikli, havuzlu, çocuk oyun alanlı Alya-2 Sitesi'nde 3.katta yer alan, 135 m<sup>2</sup> (söylenen) kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı yeni daire 170.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 537 571 23 13) (~1.260 TL/m<sup>2</sup>)
- Aynı bölgede Güvenlikli, havuzlu, çocuk oyun alanlı Alya-2 Sitesi'nde 4.katta yer alan, 185 m<sup>2</sup> (söylenen) kullanım alanlı, 4+1 kullanımlı yeni dubleks daire 220.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 537 571 23 13) (~1.190 TL/m<sup>2</sup>)

### 12.1.2. Emsal Analizi

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin imar durumları ve konumları taşınmazlarla benzer olup topografyaları düzdür.
- Emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 109 TL/m<sup>2</sup>'dir.
- Pazarlık payı % 10 kabul edilmiş olup taşınmazların ortalama birim değerleri 98 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.
- Satılık daire fiyatlarının ortalaması ise 1.225 TL/m<sup>2</sup> olup % 5 pazarlık payı dikkate alınarak altbölümler geliştirme tekniğinde kullanılmak üzere konut satış fiyatı 1.165 TL/m<sup>2</sup> alınmıştır.

### 12.1.3. Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle, rapora konu taşınmazlar için takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.





Sıra No	Ada No	Parsel No	Edip İplik San. ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Kısımın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
1	1443	2	1.352,10	92	126.000
2	1468	1	3.271,80	98	324.000
3	1469	1	1.553,53	98	154.000
4	1470	1	1.852,13	98	183.000
5	1470	2	147,68	- (*)	0
6	1471	1	191,45	120	23.000
7	1472	1	1.456,74	98	144.000
8	1473	1	2.416,55	98	240.000
9	1474	1	2.736,61	98	271.000
10	1475	1	2.800,48	92	260.000
11	1476	1	1.518,68	92	141.000
12	1477	2	2.460,54	92	229.000
13	1478	1	996,94	92	93.000
14	1478	2	127,08	- (*)	0
15	128	74	94,27	115	11.000
16	128	76	77,74	105	8.000
17	128	80	123,63	105	13.000
<b>TOPLAM</b>			<b>23.177,95</b>		<b>2.220.000</b>

(\*) Taşınmazlar, imar planı paftasında “trafo alanı” olarak belirlenen bölgede kaldığından değer takdiri yapılmamıştır.

## 12.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu arsalar üzerinde imar durumu itibarıyla inşa edilebilecek proje ile ilgili inşai varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

### 2 kat imarlı arsalar:

**Arsa Alanı:** Toplam 9.424,38 m<sup>2</sup> olup Max. 0,40 DOP kesintisi yapılacağı düşünülerek ~5.655 m<sup>2</sup> kalacağı hesaplanmıştır.

**TAKS:** 0,25

**Kat adedi:** 2

**Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı:** ~2.828 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 3.394 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.



### 3 kat imarlı arsalar:

**Arsa Alanı:** Toplam 13.478,81 m<sup>2</sup> olup Max. 0,40 DOP kesintisi yapılacağı düşünülerek ~8.087 m<sup>2</sup> kalacağı hesaplanmıştır.

**TAKS:** 0,25

**Kat adedi:** 3

**Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı:** ~6.065 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Toplam inşaat alanı ise yaklaşık 7.278 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Birim İnşaat Maliyeti : 650 TL/m<sup>2</sup> (2014 yılı 3B sınıfı yapı yaklaşık maliyeti)

Birim Satış Değeri : 1.165,-TL/m<sup>2</sup>

Satış Karı : % 30

**Buna göre rapor konusu parsellerin toplam değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.**

Arsa Değeri = (A - B) x (1- satış kârı)

A= Toplam Hasılat; B= Toplam Maliyet

**Özet olarak rapor konusu parsellerin toplam değeri;**

2 kat imarlılar:

A= 2.828 m<sup>2</sup> x 1.165,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  3.295.000,-TL

B= 3.394 m<sup>2</sup> x 650,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  2.205.000,-TL olmak üzere

**Arsa değeri = (3.295.000,-TL - 2.205.000,-TL) x (1 - 0,30)  $\cong$  765.000,-TL;**

3 kat imarlılar:

A= 6.065 m<sup>2</sup> x 1.165,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  7.065.000,-TL

B= 7.278 m<sup>2</sup> x 650,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  4.730.000,-TL olmak üzere

**Arsa değeri = (7.065.000,-TL - 4.730.000,-TL) x (1 - 0,30)  $\cong$  1.635.000,-TL olmak üzere**

**Toplam: 2.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

## 13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

**Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 2.220.000,-TL olarak belirlenmiştir.**



### **13.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Taşınmazlar boş parsel durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### **13.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değerleri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

### **13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

### **13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeşleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **13.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **17 adet parselin** yerinde yapılan bölgesel incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsellerdeki **Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin toplam değeri için,**

**2.220.000,-TL** (İkimilyonikiyüzyirmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.220.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*)  $\cong$  **786.000,-Euro**)

(2.220.000,-TL ÷ 2,493 TL/USD (\*)  $\cong$  **890.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1 USD = 2,493 TL; 1 Euro = 2,826 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 2.619.600,-TL'dir.

İşbu rapor, **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin** talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Şubat 2015

(Değerleme tarihi: 09 Şubat 2015)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

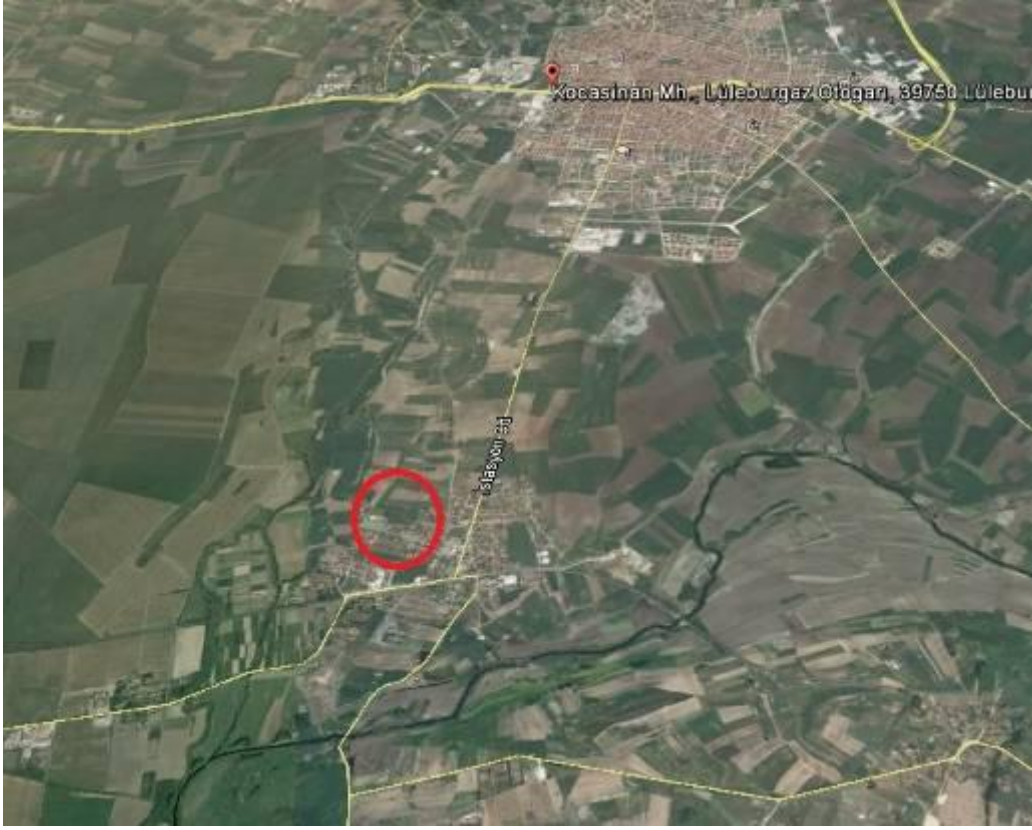
### Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Plan örnekleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

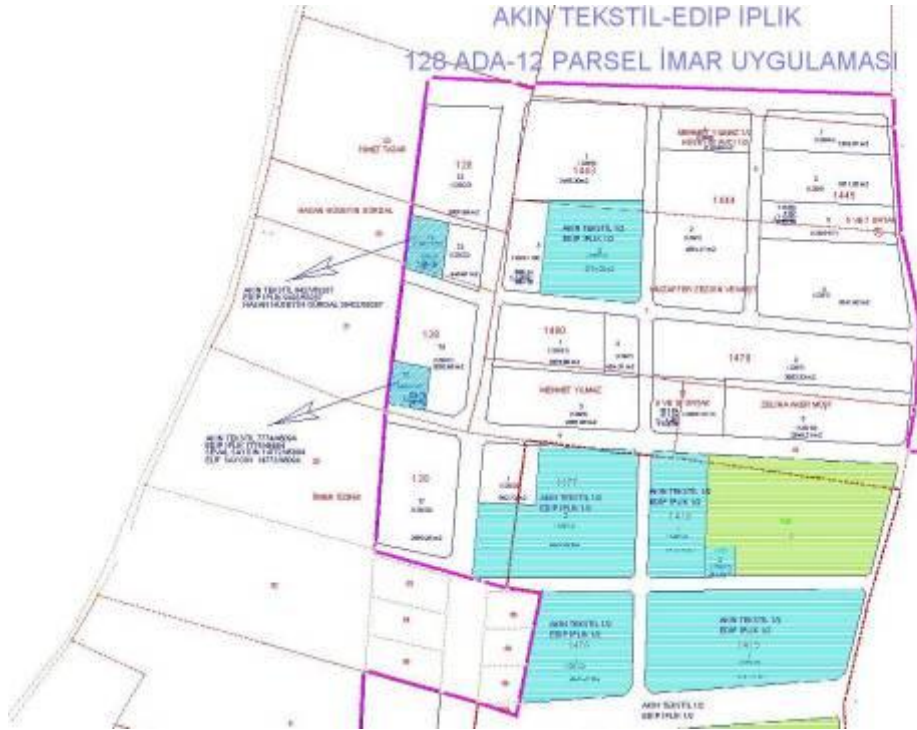
**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Ahmet AYKUŞ**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Hak Sahibi)





**Uydu Görünümleri**



Plan örnekleri



**Parsellerin yer aldığı bölgenin görünüşleri**



**Parsellerin yer aldığı bölgenin görünüşleri**



## Takbis çıktıları

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1443/2			
Zemin No	: 53985079	Yüzölçüm	: 2.704,20 m2			
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/İLİÇİBURGAZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: İlilçburgaz TM					
Mahalle / Köy Adı	: DİRRAK Mah.					
Mevki	: ESKİ İSTASYON YOLU					
Çift / Sayfa No	: 23 / 2232					
Kayıt Durum	: AKTİF					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkin Sebibi - Tarih - Yev.
153301583	AKIN TEKSTİL A.Ş.	1/2		1.352,10	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
153301584	EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1/2		1.352,10	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1468/1			
Zemin No	: 53985081	Yüzölçüm	: 6.343,60 m2			
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/İLİÇİBURGAZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Karım Adı	: İlilçburgaz TM					
Mahalle / Köy Adı	: DİRRAK Mah.					
Mevki	: ESKİ İSTASYON YOLU					
Çift / Sayfa No	: 23 / 2262					
Kayıt Durum	: AKTİF					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebibi - Tarih - Yev.	Terkin Sebibi - Tarih - Yev.
153301585	AKIN TEKSTİL A.Ş.	1/2		3.271,80	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
153301586	EDİP İPLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1/2		3.271,80	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--

**TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985082  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mescidi : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2263  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1469/1  
 Yüzölçüm : 3.107,06 m2  
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

tk41253

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133301587	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	1.553,53	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
133301588	EDİP İPİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	1.553,53	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--

**TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985083  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mescidi : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2264  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1470/1  
 Yüzölçüm : 3.704,26 m2  
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

tk41253

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
133301589	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	1.852,13	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
133301590	EDİP İPİLİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	1.852,13	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 539R5084  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mevki : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2265  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1470/2  
 Yüzölçüm : 295,37 m2  
 Ana Tay. Nitelik : TRAFYO YERİ

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
153301591	AKIN TEKSTİL A.Ş.	1/2		147,69	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301592	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1/2		147,69	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 539R5085  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mevki : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2266  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1471/1  
 Yüzölçüm : 382,91 m2  
 Ana Tay. Nitelik : ARSA

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
153301591	AKIN TEKSTİL A.Ş.	1/2		191,46	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301594	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1/2		191,46	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985086  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/İLÖLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mevkii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2267  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1472/1  
 Yüzölçüm : 2.913,49 m2  
 Ana Tay. Nitelik : ARSA

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
153301595	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	1.456,75	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301596	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	1.456,75	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985087  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/İLÖLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mevkii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2268  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1473/1  
 Yüzölçüm : 4.833,11 m2  
 Ana Tay. Nitelik : ARSA

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
153301597	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	2.416,56	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301598	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	2.416,56	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz  
 Zemin No : 53985088  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÖLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Öleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Meskii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2269  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1474/1  
 Yüzölçüm : 5.473,23 m2  
 Ana Tap. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
153301599	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	2.736,62	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
153301600	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	2.736,62	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz  
 Zemin No : 53985089  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÖLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Öleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Meskii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2270  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1475/1  
 Yüzölçüm : 5.600,97 m2  
 Ana Tap. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
153301601	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	2.800,49	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
153301602	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	2.800,49	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985090  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Üleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mescit : ESKİ İSTASYON YOLU  
 CBT / Sayfa No : 23 / 2271  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1476/1  
 Yüzölçüm : 3.037,37 m2  
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153301603	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	1.518,69	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301604	EDİP İPELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	1.518,69	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985091  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Üleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DURAK Mah.  
 Mescit : ESKİ İSTASYON YOLU  
 CBT / Sayfa No : 23 / 2271  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1477/2  
 Yüzölçüm : 4.921,09 m2  
 Ana Taş. Nitelik : ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153301605	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	2.460,55	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -
153301606	EDİP İPELİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	2.460,55	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	- -



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1478/1			
Zemin No	: 53985092	Yüzölçüm	: 1.993,89 m2			
İl / İlçe	: KIRIKLARELİ/İLÜLEBURGAZ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM					
Mahalle / Köy Adı	: DURAK Mah.					
Mevkii	: ESKİ İSTASYON YOLU					
Cilt / Sayfa No	: 23 / 2274					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
153301609	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	996,95	İmar (TSM) - 22/08/2011 - 11072-	- -
153301610	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	996,95	İmar (TSM) - 22/08/2011 - 11072-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1478/2			
Zemin No	: 53985093	Yüzölçüm	: 254,16 m2			
İl / İlçe	: KIRIKLARELİ/İLÜLEBURGAZ	Ana Taş. Nitelik	: TRAFİK YERİ			
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM					
Mahalle / Köy Adı	: DURAK Mah.					
Mevkii	: ESKİ İSTASYON YOLU					
Cilt / Sayfa No	: 23 / 2275					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
153301609	AKIN TEKSTİL A.Ş.		1/2	127,08	İmar (TSM) - 22/08/2011 - 11072-	- -
153301610	EDİP İPEK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/2	127,08	İmar (TSM) - 22/08/2011 - 11072-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985094  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DÜRAK Mah.  
 Mevkii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2224  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 128/74  
 Yüzölçüm : 582,87 m2  
 Ana Tas. Nitelik : ARSA

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153301612	AKIN TEKSTİL A.Ş.		6285 / 38858	94,28	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
153301613	EDİP İFLUK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		6285 / 38858	94,28	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--
253358396	ÇETİN YAVUZER - KAMİL Oğlu		6572 / 19429	197,16	Satış - 29/11/2012 - 14534-	--
253358397	TAHİR SAYGIN - MEHMET Oğlu		6572 / 19429	197,16	Satış - 29/11/2012 - 14534-	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 53985096  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : DÜRAK Mah.  
 Mevkii : ESKİ İSTASYON YOLU  
 Cilt / Sayfa No : 23 / 2226  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 128/76  
 Yüzölçüm : 450,94 m2  
 Ana Tas. Nitelik : ARSA

tk41253

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153301614	SEVAL SAYGIN - RECEP Kızı		29545 / 90188	147,73	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072-	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	LÜLEBURGAZ BELEDİYESİ	25/10/2011 - 12676	--
Şerh	Karın Haczi : LÜLEBURGAZ VERGİ DAİRESİ nin 13/03/2012 tarih 0831 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 5.250 TL (Alacaklı : Lüleburgaz Vergi Dairesi)		14/03/2012 - 3067	--



LOTUS

2015/211



EDİP GAYRİMENKUL  
 Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.



Sıra	Konu / Hacer : LULEBURGAZ VERGI DAİRESİ nin 06/12/2013 tarih 31004 sayılı Hacer Yazısı sayılı yazılar ile Borç : 5650 TL (Alacaklı : LULEBURGAZ VERGI DAİRESİ )	10/12/2013 - 17446	--
153301615	ELİF SAYGIN - REMEZEN Kızı	29545 / 90188	147,73
			İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	LULEBURGAZ BELEDİYESİ	25/10/2011 - 12676
153301616	AKIN TEKSTİL A.Ş.	15549 / 90188	77,75
			İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --
153301617	EDİP İPJK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	15549 / 90188	77,75
			İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --

#### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malıklar için Detaylı - S/Bl var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ara/Parsel	: 128/80
Zemin No	: 53985098	Yüzölçüm	: 786,01 m2
İl / İlçe	: KIBIKLARELİ/LULEBURGAZ	Ana Tay. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: DURAK Mah.		
Mevki	: ESKİ İSTASYON VE TÜRKGELEMLİ YOLLARI		
Cilt / Sayfa No	: 23 / 2230		
Kayıt Durumu	: AŞİF		

tk41253

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ekibirliği No	Hisse Pay/Paydu	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153301618	AKIN TEKSTİL A.Ş.	12363 / 78601		123,63	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --	--
153301619	EDİP İPJK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	12363 / 78601		123,63	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --	--
153301620	AHMET KEŞKİN / SALİH ÖZÜ	53875 / 78601		538,75	İmar (TSM) - 22/09/2011 - 11072- --	--
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	LULEBURGAZ BELEDİYESİ	25/10/2011 - 12676	--		

Raporlayan: tk41253

Halter GÖVREK

Kayıtına Uygunluk

26.01.2015



Rapor Tarihi / Saati : 26.01.2015 / 8.38



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: M. Kıvanç KILVAN
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: İstanbul, 06.11.1973
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>SPK Lisans Belgesi tarih ve No</b>	: <b>14 Nisan 2003 / 400114</b>
<b>Mesleği</b>	: İnşaat Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995 İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans İngilizce Hazırlık Programı / 1996 İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

## Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir <b>Yedek Subay</b>	: Ağustos 1997 – Kasım 1998
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; <b>Değerleme Uzmanı</b>	: Nisan 1999 - Ocak 2005
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; <b>Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	: Ocak 2005 - ...



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Ahmet AYKUŞ  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Almanya, 09.01.1971  
**Medeni Hali** : Evli  
**Mesleği** : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri  
Mühendisliği Bölümü – İstanbul / 1996  
Doğuş Üniversitesi - İşletme Yüksek Lisans (MBA) – İstanbul / 2002

### *Mesleki Tecrübe*

<b>1996/08 – 2000/10</b>	<b>Çağlar Mühendislik</b> Mühendislik İşl. - İnşaat Malz. Paz. - Harita Mühendisliği	<b>BALIKESİR</b>
<b>2000/12 – 2002/11</b>	<b>Remax Gayrimenkul</b> <b>Satış-Pazarlama - Gayrimenkul Danışmanı</b>	<b>İSTANBUL</b>
<b>2003/01 – 2003/10</b>	<b>Turyap Genel Müdürlüğü</b> Satış-Pazarlama - Harita Mühendisliği	<b>İSTANBUL</b>
<b>2003/11 – 2005/09</b>	<b>AYA Yapı</b> İnşaat - Taahhüt işleri	<b>İSTANBUL</b>
<b>2006/01 – .....</b>	<b>Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Değerleme Uzmanı	<b>İSTANBUL</b>

**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

