



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](http://www.lotusgd.com)

# **EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

**Büyükkarıştıran - Lüleburgaz / KIRKLARELİ**

**(8 Adet Parsel ve Tesis)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



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

**Rapor No: 2015 / 209**

# 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 .....	7
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	8
7.1.	İMAR DURUMU .....	8
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	8
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	8
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	8
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	8
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	9
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	9
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	10
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	11
9.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ .....	12
9.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	12
9.2.	AÇIKLAMALAR .....	13
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
11.	DEĞERLENDİRME .....	20
12.	FİYATLANDIRMA .....	20
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	20
12.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	21
12.2.1.	PIYASA BİLGİLERİ .....	21
12.2.2.	EMSAL ANALİZİ .....	21
12.2.3.	ULAŞILAN SONUÇ .....	22
12.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI .....	23
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	24
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	24
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	24
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	24
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	25
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	25
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	25
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEYENLERİNİN GEREKÇELERİ .....	25
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	25
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	25
14.	SONUÇ .....	27

# 1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : E-5 (D-100) Karayolu,  
4 Pafta, 225 ilâ 228 ve 4254 nolu;  
14 Pafta, 229, 230, 1896 ve 1897 nolu parseller  
**Büyükkarıştıran – 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** : 8 adet parsel ve tesis

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Büyükkarıştıran Köyü,  
4 Pafta, 4254 nolu parsel üzerindeki "İçerisinde tekstil kompleksi ve fabrika tesisi bulunan arsa";  
4 Pafta, 225 ilâ 228 ve  
14 Pafta, 229, 230, 1896 ve 1897 nolu parseller

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : Bkz. İmar Durumu

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseller ve biri üzerindeki 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.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>KIRKLARELİ İLİ, LÜLEBURGAZ İLÇESİ, BÜYÜKKARIŞTIRAN KÖYÜNDE YER ALAN 4 PAFTA, 225 İLA 228 VE 14 PAFTA 229,230, 1896 VE 1897 NOLU PARSELLER İLE 4 PAFTA, 4254 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ</b>	<b>38.300.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Ahmet AYKUŞ (Hak Sahibi)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: E-5 (D-100) Karayolu, 4 Pafta, 225 ilâ 228 ve 4254 nolu; 14 Pafta, 229, 230, 1896 ve 1897 nolu parseller <u>Büyükkarıştıran-Lüleburgaz/KIRKLARELİ</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	<b>: 26 Ocak 2015 tarih ve 437 - 2015/011 no ile</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>: 437</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>: 2015/209</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	<b>: 09 Şubat 2015</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 13 Şubat 2015</b>
<b>RAPORUN KONUSU</b>	<b>: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet parsel ve tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	<b>: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	<b>: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 400114  Ahmet AYKUŞ Değerleme Uzmanı - Hak Sahibi</b>
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	<b>:</b>

RAPOR TARİHİ	16.07.2013	24.04.2014
RAPOR NUMARASI	2013/1871	2014/1045
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	36.820.000	37.450.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</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 (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</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. 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 değişiklikliliğe 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.

## 6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

**SAHİBİ** : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**İLİ - İLÇESİ** : Kırklareli – Lüleburgaz

**KÖYÜ** : Büyükkarıştıran

MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
Bucaklar Arap yeri	4	---	225	Tarla	8.000	3	225	5374	05.05.2011
Arap yeri	4	---	226	Tarla	10.000	3	226	5374	05.05.2011
Bucaklar	4	---	227	Tarla	8.000	3	227	5374	05.05.2011
Bucaklar	4	---	228	Tarla	8.000	3	228	5374	05.05.2011
Bucaklar	14	---	229	Tarla	12.300	3	229	5374	05.05.2011
Bucaklar	14	---	230	Tarla	18.700	3	230	5374	05.05.2011
Baş Ağıl	14	---	1896	Tarla	9.750	20	1892	5374	05.05.2011
Baş Ağıl	14	---	1897	Tarla	7.350	20	1893	5374	05.05.2011
Kaldırım altı	4	---	4254	İçerisinde tekstil kompleksi ve fabrika tesisi bulunan arsa (*)	206.200	45	4400	5374	05.05.2011
<b>TOPLAM</b>					<b>288.300</b>				

(\*) 4254 nolu parsel üzerinde konumlu olan tesis için cins tashihi yapılmıştır.

### 6.2. Tapu Takyidatı

Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 14.01.2015 tarihinde alınan takyidat yazıları EK'te sunulmuştur.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Büyükkarıştıran Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü yetklisi ile yapılan görüşmelerde tesisin konumlu olduğu parsel ile diğer 8 adet parselin 27.10.1995 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükkarıştıran İmar Planı paftasında "**Sanayi Alanı**" olarak belirlendiği ve yapılaşma şartlarının,

$$\text{Emsal} = 0,50$$

$$\text{H}_{\text{max}} = \text{Teknoloji gereği}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Mevcut imar planına göre toplam 206.200 m<sup>2</sup> alanlı 4254 nolu parselin yapılaşma hakkı 103.100 m<sup>2</sup>'dir ve dolayısıyla parselin yaklaşık 43.000 m<sup>2</sup> ek yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Diğer parsellerin yapılaşma hakkı ise yaklaşık olarak toplam 40.500 m<sup>2</sup>'dir.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Büyükkarıştıran Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde tesise ait dosya incelenmiş olup 10.06.1997 tarihli, 33 nolu Yapı Ruhsatı, 22.12.2005 tarihli, 2005/24 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

### 7.3. 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.

### 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)

Tesis cins tashihli olup belediyede yapılan incelemelerde yapı denetimi ile ilgili herhangi bir sorunu bulunmadığı öğrenilmiştir.

### 7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

##### 7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Son üç yılda herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Son üç yılda imar planı değişikliği olmamıştır.



## 8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerleme konusu; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Büyükkarıştıran Beldesi sınırları içerisindeki 4 pafta, **4254** nolu parsel üzerinde konumlu olan **Edip İplik Tesisleri** (Halihazırda depo) ile 4 pafta **225 ilâ 228**, 14 Pafta, **229, 230, 1896** ve **1897 nolu parsellerdir**.

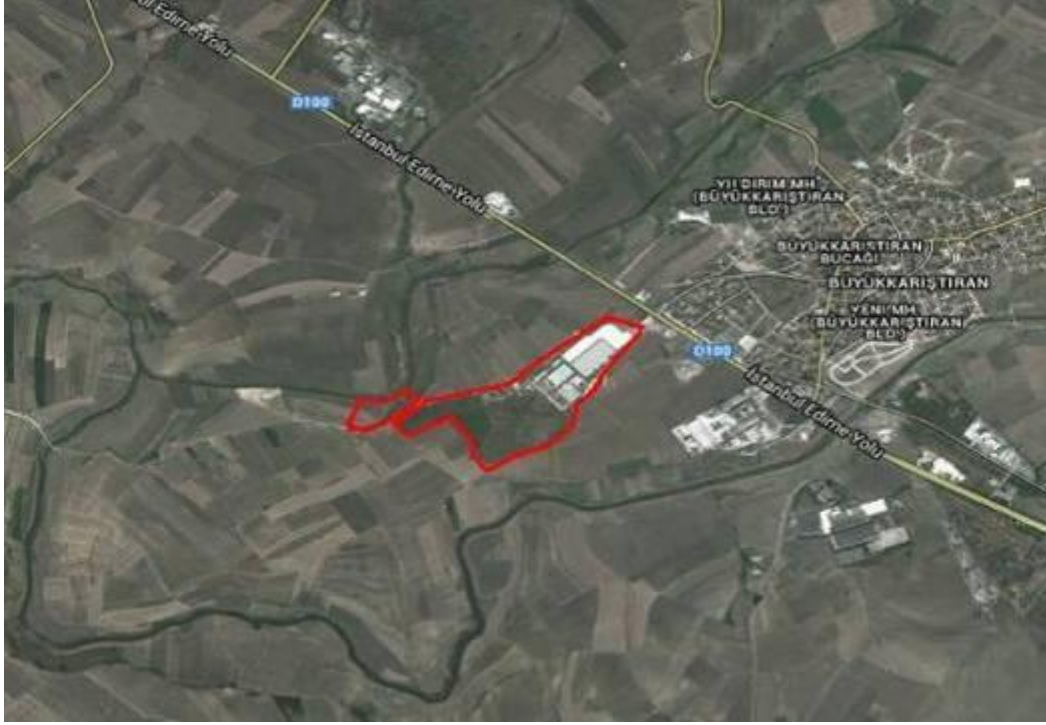
E-5 Karayolu üzerinde Çorlu-Lüleburgaz istikametinde ilerlerken Büyükkarıştıran Beldesi çıkışında ve yolun solunda yer alan tesis, E-5 Karayolu'na ikinci parsel konumundadır.

Tesis ile karayolu arasında Çelik İnşaat, yolun karşısında Akpet Akaryakıt İstasyonu, karşı çaprazında Kızılay Hizmet Binası, yakın çevresinde ise ADM Yağ, Tüp Merserize, Ulaş Gıda, Trakya Otocam Fabrikası, Trakya Döküm, Paşabahçe Cam, Genmak, Zorlu Enerji, Eczacıbaşı Zentiva gibi orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile belediye merkezine yakın konumda, ayrı ve bitişik nizamlarda inşa edilmiş, mesken olarak kullanılan, 2-3 katlı binalar bulunmaktadır.

Tesis, E-5 Karayolu'na 50 m., Muratlı Kavşağı'na 350 m., Büyükkarıştıran Belediye Binası'na 500 m., Misinli Kavşağı'na ise yaklaşık 2 km. mesafededir.



Konum Krokisi



**Uydu görüntüsü**

## **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. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

### 9.1. Tesisin Genel Özellikleri

**TOPLAM İŞLETME ALANI : 288.300 m<sup>2</sup> (1)**

**TOPLAM İNŞAAT ALANI : 52.250 m<sup>2</sup>(2)**

**ELEKTRİK** : Şebeke

**SU** : Kuyu (2 adet)

**KANALİZASYON** : Arıtma + şebeke

**TRAFO** : Mevcut

**JENERATÖR** : Mevcut

**SU DEPOSU** : Mevcut

**ISITMA SİSTEMİ** : Merkezi sistem kalorifer

**ATIKSU ARITMA SİSTEMİ**: Biyolojik arıtma tesisi mevcut

**KULLANMA SUYU  
ARITMA SİSTEMİ** : Mevcut

**YANGIN TESİSATI** : Yangın söndürme cihazları ve dolapları

**PARK YERİ** : Açık otopark alanı mevcut

**SATIŞ  
KABİLİYETİ** : "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.  
(Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)

(1) Rapora konu tesis, 206.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4254 nolu parsel üzerinde konumlandırılmıştır. Toplam işletme alanı bu parselin çevresinde yer alan 225 ilâ 230, 1896 ve 1897 nolu parsellerin yüzölçümleri toplamıdır.

(2) Toplam inşaat alanı bilgisi birer suretleri eklede sunulan Yapı Kullanma İzin Belgeleri'nden temin edilmiştir. Ancak ilgili kişilerden alınan bilgilere göre tesis (söz konusu işletmeye ait olmayan basınç düşürme istasyonu hariç) toplam yaklaşık brüt 58.598 m<sup>2</sup>'dir. Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde tesise ait dosya incelenmiş olup herhangi bir mimari projeye ve Yapı Tatil Tutanağı, Yıkım Kararı vb. bir evraka rastlanmamıştır. Alanlar arasındaki bu fark, bina içlerinde oluşturulan asma kat gibi ek yapılardan kaynaklanmakta olup değerlemede ilgili kişilerden alınan kullanım alanı büyüklükleri dikkate alınmıştır.

## 9.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesis, 206.200 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4254 nolu parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Tesisin konumlu olduğu bu parsel dışında 8 adet parsel daha bulunmakta olup alanları toplamı 82.100 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsellerin toplam alanı 288.300 m<sup>2</sup> olup özet bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
4	---	225	8.000
4	---	226	10.000
4	---	227	8.000
4	---	228	8.000
14	---	229	12.300
14	---	230	18.700
14	---	1896	9.750
14	---	1897	7.350
4	---	4254	206.200
<b>TOPLAM</b>			<b>288.300</b>

- 225 ilâ 230 nolu parseller ile tesisin konumlu olduğu 4254 nolu parseller komşu konumda olup etrafları kısmen üzeri demir korkuluklu ihata duvarı, kısmen de beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrelenmiştir.
- Düz ve hafif engebeli bir topografik yapıya sahiptirler.
- 1896 ve 1897 nolu parseller ise tesisin güneybatısında kalmakta ve tesisle aralarında kadastral yol bulunmaktadır.
- 1896 nolu parselin kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Ancak 1897 nolu parselin sadece sınır noktası kadastral yola cephelidir.
- Pınarbaşı deresi ile yol arasında konumlanmışlardır.
- Halihazırda parsellerin bir kısmı üzerinde kavak ağaçları dikili; kalan kısımlarda ise buğday ekilidir.
- Tesis arazisi ise düz ve eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Tesis bünyesindeki binaların etrafı otopark olarak ayrılmıştır.

- Otopark ve tesis içi araç yollarının zeminleri stabilize üzeri asfalt kaplıdır. Tesis içi yolların toplam uzunluğu 8.775 m.'dir.
- Yapılaşma, arazinin E-5 Karayolu'na yakın bölümünde gerçekleşmiştir.
- Bahçe peyzajı binaların olduğu bölgede tamamlanmıştır.
- Halihazırda tesisin büyük bölümü kiraya verilmiş olup küçük kısmı ise boş durumdadır.
- Tesis bünyesindeki arıtma tesisi günlük 2.250 m<sup>3</sup> atık su arıtma kapasiteli ve biyolojik türdedir. Evsel ve endüstriyel atık suların tamamının arıtması yapılabilmektedir.
- Tesis bünyesinde 3 adet üretim binası, 2 adet ambar binası, boyahane, sosyal bina, atölye binası, arıtma tesisi / kazan dairesi binası ile yardımcı binalar (su merkezi, güvenlik ve nizamiye yapıları vd.) bulunmaktadır.
- Bu binaların kullanım alanları ile inşai özellikleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
Üretim I	B.A. Prefabrik	1	8.496
Üretim II	B.A. Prefabrik	1	9.016
Üretim III	B.A. Prefabrik	1	15.432
Mamul Ambarı	B.A. Prefabrik	1	5.120
Hammadde Ambarı	B.A. Prefabrik	1	3.984
Boyahane	B.A. Prefabrik	2	8.880
Sosyal Bina	B.A. Prefabrik	2	3.200
Atölyeler	B.A. Prefabrik	2	1.160
Kojenerasyon ve Kazan Dairesi	B.A. Prefabrik	1	1.280
Su Merkezi	B.A. Prefabrik	1	480
Arıtma Tesisi Kontrol Binası	B.A.K.	2	100
Şalt Merkezi	B.A. Prefabrik	1	400
Ham Su Deposu	B.A. Prefabrik	1	650
Kullanım Suyu Arıtma Binası	B.A.K.	1	200
Nizamiye Binası	B.A.K.	2	200
			<b>58.598</b>

### ÜRETİM I BİNASI

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Bitişik (Üretim II binası ile)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: <b>8.496 m<sup>2</sup></b>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

### ÜRETİM II BİNASI

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Bitişik (Üretim I binası ile)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 9.016 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

### ÜRETİM III BİNASI

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Bitişik (Hammade ambarı ile)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, L plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 15.432 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **MAMUL AMBARI**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 5.120
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 8.496 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **HAMMADE AMBARI**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Bitişik (Üretim III binası ile)
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 3.984 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan separatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **BOYAHANE**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 8.880 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap / epoksi
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap



## **KOJENERASYON VE KAZAN DAİRESİ**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 1.280 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Alçıpan seperatör / camlı bölme (ofis bölümlerinde)
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **SOSYAL BİNA**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 3.200 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik, mermer, seramik ve şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **ATÖLYELER**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 1.160 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik ve şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam

**KAPI DOĞRAMALARI** : Demir / ahşap

### **SU MERKEZİ**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 480 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik / şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

### **ARITMA TESİSİ KONTROL BİNASI**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 100 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik / şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>PENCERE DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

### **ŞALT MERKEZİ**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 400 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir

## **HAM SU DEPOSU**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A. Prefabrik
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 650 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Teçhizatlı ytong blok
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir / ahşap

## **KULLANIM SUYU ARITMA BİNASI**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 200 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Şap
<b>ÇATI</b>	: Çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel
<b>PENCERE</b>	
<b>DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam
<b>KAPI DOĞRAMALARI</b>	: Demir

## **NİZAMİYE BİNASI**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>MİMARİ TASARIM</b>	: Bina, dikdörtgen plan üzerine kuruludur.
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2
<b>KULLANIM ALANI</b>	: 200 m <sup>2</sup>
<b>DIŞ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>İÇ DUVAR</b>	: Tuğla duvar + sıva + plastik boya
<b>ZEMİN DÖŞEMESİ</b>	: Karo mozaik / mermer
<b>ÇATI</b>	: Çatı konstrüksiyonu üzeri Marsilya kiremit
<b>PENCERE</b>	
<b>DOĞRAMALARI</b>	: PVC + çift cam

**KAPI DOĞRAMALARI:** Demir / ahşap

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumları, buldukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında sanayi tesisi/depo olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 11. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Büyükkarıştıran Beldesi'ndeki merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- E-5 Karayolu'na yakınlığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Çevresindeki sanayi ağırlıklı yapılaşma,
- Yakın çevresindeki işletmelerin ülke çapındaki saygınlığı ve bölgedeki gayrimenkullere sağladıkları katma değer,
- Parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü,
- İmar durumu (ek yapılaşma hakkının mevcudiyeti),
- Parsellerin tarım amaçlı da kullanılabilir nitelikte olması.

## 12. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul (arsa ve binalar birlikte) için birim fiyat belirlenmektedir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında satılık / kiralık benzer büyüklükte bir tesise rastlanmamıştır. Bu sebeple bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

## 12.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

### a) Arsa Değeri:

Rapor konusu parsellerin 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.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m<sup>2</sup> birim değerlerinin Edirne-İstanbul (E-5) Karayolu'na cepheli konumdaki sanayi imarlı parsellerde 65 ilâ 95,-TL; iç kesimlerde ise 30 ilâ 60,-TL aralığında olduğu ve bu m<sup>2</sup> birim değerlerinin büyüklük ve geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği öğrenilmiştir.

#### 12.2.1. Piyasa Bilgileri

Bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Trakya Cam fabrikasının karşısında konumlu 36.904 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı satılık parsel. Satış değeri; 3.750.000,-TL/~**102,-TL/m<sup>2</sup>** (Tel: 536 657 05 64)
- Taşınmazlara yakın konumda Delta Enerji Fabrikasının yanında yer alan 1.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı satılık parsel. Satış değeri; 100.000,-TL/**77,-TL/m<sup>2</sup>** (Tel: 532 579 49 48)
- Trakya Cam fabrikasının karşısında konumlu 69.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı satılık parsel. Satış değeri; 7.000.000,-TL/~**101,-TL/m<sup>2</sup>** (Tel: 532 292 15 55)
- Taşınmazlara yakın konumda Trakya Cam fabrikasının yanında yer alan 8.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı satılık parsel. Satış değeri; 580.000,-TL/**71,-TL/m<sup>2</sup>** (Tel: 532 579 49 48)

#### 12.2.2. Emsal Analizi

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin imar durumları ve konuları taşınmazlarla benzer olup topografyaları düzdür.
- Emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 88 TL/m<sup>2</sup>'dir.
- Bölgede çok sayıda boş ve satılık arsa bulunması dikkate alınarak pazarlık payı % 15, konum düzeltmesi % 15 ve arazi büyüklüğü düzeltmesi % 20 kabul edilmiş olup taşınmazların ortalama birim değeri 50 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

### 12.2.3. Ulaşılan Sonuç

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

PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
4	---	225	8.000	47	375.000
4	---	226	10.000	47	470.000
4	---	227	8.000	47	375.000
4	---	228	8.000	47	375.000
14	---	229	12.300	47	575.000
14	---	230	18.700	47	880.000
14	---	1896	9.750	38	370.000
14	---	1897	7.350	38	280.000
4	---	4254	206.200	50	10.310.000
<b>TOPLAM</b>					<b>14.010.000</b>

#### b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), binaların yapılaş tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

YAPI ADI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
Üretim I	8.496	380	3.230.000
Üretim II	9.016	380	3.425.000
Üretim III	15.432	400	6.170.000
Mamul Ambarı	5.120	380	1.945.000
Hammadde Ambarı	3.984	400	1.595.000
Boyahane	8.880	350	3.110.000
Sosyal Bina	3.200	425	1.360.000
Atölyeler	1.160	350	405.000
Kojenerasyon ve Kazan Dairesi	1.280	350	450.000
Su Merkezi	480	270	130.000
Arıtma Tesisi Kontrol Binası	100	280	30.000
Şalt Merkezi	400	325	130.000
Ham Su Deposu	650	250	160.000
Kullanım Suyu Arıtma Binası	200	325	65.000
Nizamiye Binası	200	425	85.000
Beton saha, çevre çiti, teknik alt yapı, arıtma tesisi havuz yapıları, su deposu, aydınlatma, çevre düzenlemesi, peyzaj vb. yatırımlar karşılığı		Maktuen	2.000.000
<b>TOPLAM</b>			<b>24.290.000</b>

## Ulaşılan Sonuç

### Özet olarak bu yöntemde,

#### ➤ Tesisin değeri,

Arsaların toplam değeri .....	10.310.000,-TL
<u>İnşai yatırımların değeri .....</u>	<u>24.290.000,-TL olmak üzere</u>
<b>TOPLAM</b>	<b>34.600.000,-TL;</b>

#### ➤ 8 adet parsel ile tesisin değeri ise,

Parsellerin toplam değeri .....	14.010.000,-TL
<u>İnşai yatırımların değeri .....</u>	<u>24.290.000,-TL olmak üzere</u>
<b>TOPLAM</b>	<b>38.300.000,-TL</b> olarak belirlenmiştir.

## 12.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Halihazırda büyük bölümü farklı firmalar tarafından kiralanmış olan tesisin mevcut kira gelirlerinden hareketle değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır.

### 12.3.1. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi

İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

### **Varsayımlar :**

#### **Reel İskonto Oranı :**

Taşınmazın bir sanayi tesisi olması ve günümüz ekonomik koşulları da dikkate alınarak reel iskonto oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

#### **Kira Gelirleri :**

Tesisin % 90 doluluk oranı ile 2014 yılında gerçekleşen kirası aylık net 111.125 TL mertebesindedir. Edip Gayrimenkul yetkilileri 2015 yılı toplam kira beklentisinin 1.440.000 TL mertebesinde olduğunu belirtmiştir. Buna göre tesisin 2015 yılı aylık kira değerinin USD karşılığı (2015 yılı ortalama kuru üzerinden 46.925,-USD) kullanılmıştır. Kira gelirinin USD bazında her yıl % 4 oranında artacağı varsayılmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Şirketin vergi planlaması yapacağı varsayılarak etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 26'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazın bugünkü finansal değeri yaklaşık **29.530.000,-TL** olarak bulunmuştur.

## **13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

<b>TESİS İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI</b>	
<b>KULLANILAN YÖNTEMLER</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	38.300.000
GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI	29.530.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler (arsalar hariç yalnızca tesis için hesaplanan) birbirine yakındır. Ancak, kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve kira gelirinin tesisin çevresindeki parselleri kapsamaması sebepleriyle ve yanı sıra gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve tesisin arsalar dahil toplam değeri 38.300.000,-TL olarak belirlenmiştir. Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

### **13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.



#### **13.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **13.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi**

Değerlemeye konu tesis bir bütün halinde kullanılmakta olup bölünmüş kısımları yoktur.

#### **13.6. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

#### **13.8. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Tesisin yapı kullanma izin belgeleri ve mevcut durumunu yansıtan cins tashihi mevcuttur.

#### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

LÜLEBURGAZ TESİSİ

(TL)

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kiralanabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	58.598												
Aylık Kira Değeri (USD)		46.925	48.802	50.754	52.784	54.896	57.092	59.375	61.750	64.220	66.789	69.461	72.239

13/02/2015 USD/TL	2,493
02/2014 – 01/2015 TÜFE	7%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	8%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	5%	5%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	2,622	2,750	2,885	2,998	3,116	3,207	3,301	3,399	3,509	3,612	3,718	3,827
Ortalama Kur	2,557	2,686	2,817	2,941	3,057	3,161	3,254	3,350	3,454	3,560	3,665	3,773

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	17%	16%	16%	14%	14%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,07	1,24	1,44	1,65	1,89	2,15	2,44	2,77	3,15	3,57	4,05	4,59	

Etkin Vergi Oranı	0%											
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kira gelirleri (TL)	1.200.000	1.572.861	1.715.961	1.863.122	2.013.633	2.165.840	2.318.723	2.482.397	2.661.477	2.853.352	3.054.765	3.270.395
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Serbest Nakit Akımı	1.200.000	1.572.861	1.715.961	1.863.122	2.013.633	2.165.840	2.318.723	2.482.397	2.661.477	2.853.352	3.054.765	3.270.395
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değer

81.759.883

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	1.121.231	1.265.834	1.195.050	1.128.110	1.065.028	1.005.392	949.172	896.096	846.006	798.681	754.020	711.856
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

17.796.398

13/02/2015 İtibarı İle Toplam Değer	29.532.873
13/02/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	11.846.319

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **8 adet parsel ve tesisin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, tesis bünyesindeki binaların ve eklentilerinin yapılış tarzlarına, parsellerin mevcut kullanım fonksiyonlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam değeri için,

**38.300.000,-TL** (Otuzsekizmilyonüçyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(38.300.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*) ≅ **13.553.000,-Euro**)

(38.300.000,-TL ÷ 2,493 TL/USD (\*) ≅ **15.363.000,-USD**)

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

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

8 adet parsel ile tesisin KDV dahil toplam satış değeri 45.194.000,-TL; tesisin KDV dahil toplam satış değeri 40.828.000,-TL mertebesindedir.

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 :

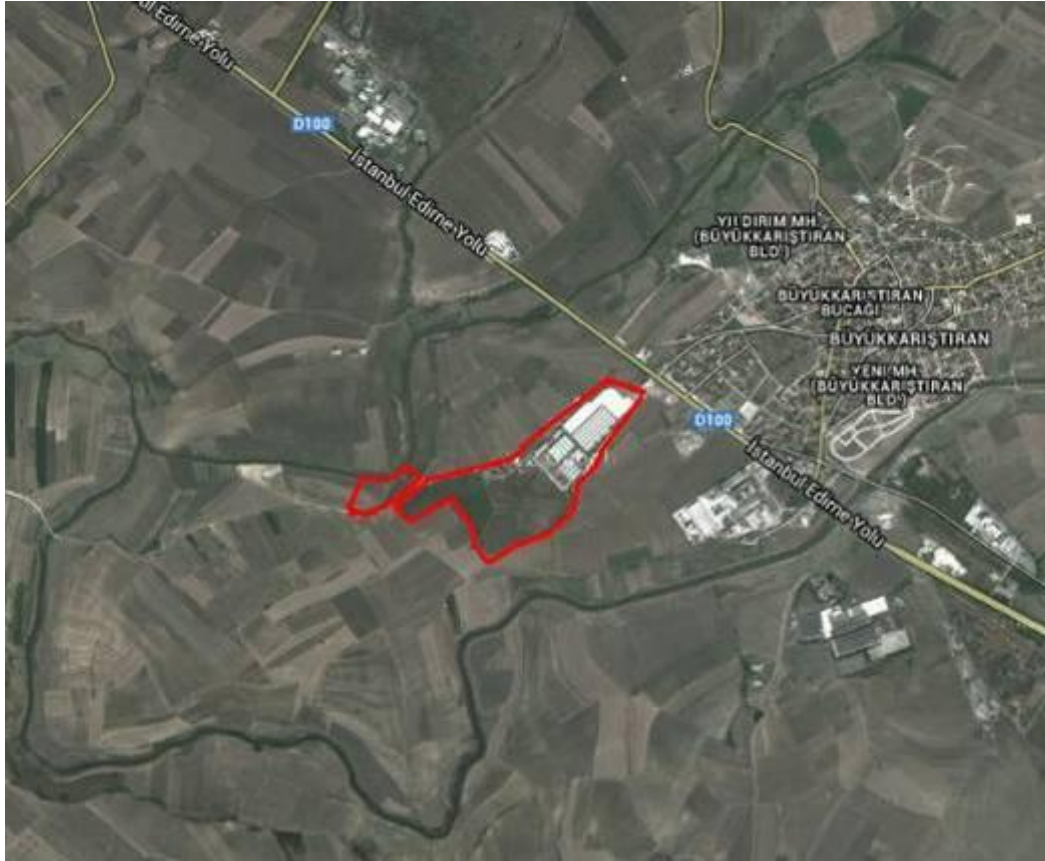
- Konum krokisi
- Uydu görünümü
- Tapu suretleri (9 adet)
- Vaziyet planı
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar
- Takbis belgeleri
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

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


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



Konum Krokisi



Uydu Görünümü

İl	KIRKLARELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	LÜLEBURGAZ					
Mahallesi						
Köyü	BÜYÜKARİŞTIRAN					
Sokağı						
Mevkii	BUCAKLAR ARAPYERİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü	
8.000	4			223	ha	m <sup>2</sup>
					8.000,00	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULUN	Niteliği	TARLA				
	Sınır	Planlıdır Zemin Sınır No : 28148706				
	Edinme Sebebi	Ticaret EDİP İLİK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı olan EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tezül Kıymetlerin Üzerine Değişikliği İşleminde.				
	Sahibi	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tarafından				
Geçerli	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Bina No.	Tarih	Özellik
Cilt No.	5574	3	122		07/05/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Bina No.						Bina No.
Tarih						Tarih

D.M.D. Başım İpti Mak.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.



Stok No: 129








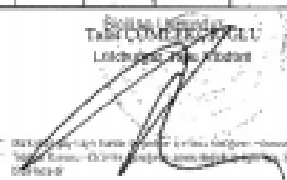


İli	KIRKLARELİ	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	LÜLEBURGAZ					
Mahallesi						
Köyü	BÜYÜKKARİŞTIRAN					
Sokağı						
Mevkii	BUCAKLAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00	4		229	ha	m <sup>2</sup>	dcm <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA					
Plan Durumu	Plan Durumu					
Sınır	Zemin Sitüsü No : 28146890					
Edinme Sebebi	Ticaret EDİP İPEK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı İPEK EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tuzel Kişilerle Devret Değişikliği işlemidir.					
Sahibi	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tem					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Cilt No.	3374	4	329		05/05/2011	Cilt No.
Sahife No.	 <b>Tuzel Kişilerle Devret İşlemi</b> <b>Lüleburgaz Tapu Sicil No.</b>					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : EDİP Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. İPEK EDİP Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından devret işlemi yapılmıştır. Bu tapu senedi devret işlemiyle ilgili olarak devret işlemi yapılmıştır.</small>						

D.M.O. Gazim İşl. Md.

Özner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Sıra No 129

İli	KIRKLARELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	LÖLEBURGAZ					
Mahallesi						
Köyü	BÜYÜKKARİŞTİRAN					
Sokağı						
Mevkii	BUCAKLAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
889	4		111	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınıfı	Planlısıdır				
	Edinme Sebebi	Zemin Satım No : 28144801				
		Tamamen EDİP İNŞA SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı İKON EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARETİ A.Ş. adına Tüzel Kişilerle Öncelik Değişikliği İşleminde.				
Sahibi	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tarafından					
Özel	Yevmiye No.	Cit. No.	Sanife No.	Sıra No.	Tarih	Özel
Cit. No.	5074	3	236		09/09/2011	Cit. No.
Sanife No.	<p>Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.</p> <p>Levent Çelebi, Müdür</p> 					Sanife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

C.M.D. Başın İpt. Mak.

Ödeme Sevmeye (plaketsiz) tarafından basılmıştır.

--	--	--	--

Serik No 129

İl	KIRKLARELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf			
İlçe	LÖLEBURGAZ						
Mahallesi							
Köyü	BÜYÜKKARİŞTIRAN						
Sokağı							
Mevkii	KALDIRIMALTI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Acik No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00				434	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	
		Yüzölçümü					
		204.200,00 m <sup>2</sup>					
GAYRİMENKULUN	Niteliği	İçerisinde iktil kompleks ve fabrika terisi bulunan arsa					
	Sınır	Planlıdır Zemin Sistem No : 1139727					
	Edinme Sebebi	TANIRI EDİP İLİK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı olan EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tünel Kaptıllıca Üzeri Değişikliği ile.					
	Sahibi	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam					
Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği
Cilt No.		5374	45	406		14/05/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih		NOT : Tapu senedi her türlü işleme elverişli ve geçerli bir belge olarak kabul edilmez. - Bu belge mahallinde kullanılmak üzere düzenlenmiştir ve diğer işlemler için geçerli değildir.				Tarih	

D.M.Ö. Sayın İjl. Mj.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılır. İmzalar.

129

Sok. No 129

İl	KIRKLARELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçe	LÖLEBURGAZ						
Mahalle							
Köy	BÜYÜKKARİŞTİRAN						
Sokaç							
Mevki	BAŞAÖL						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
0,00		14		1997	ha	m <sup>2</sup>	
7.130,00 m <sup>2</sup>							
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	TARLA					
	Satın	Planlıdır Zemin Sitelen No : 18146803					
	Edinme Sebebi	Tamamen EDİP İPİLİK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı olan EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tapu Kütüphanesi Tescim Değişikliği istenmiştir.					
	Sahibi	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tem					
Celdat		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Gilt No.		1974	20	1899		06/05/2011	Gilt No.
Sahife No.		<p style="text-align: center;">B. ÖZDEMİR</p> <p style="text-align: center;">Talat ÇOMLUKÇUĞLU</p> <p style="text-align: center;">Lokasyon: Başaöl</p>					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Ö.M.C. Başın İpt. Mkt.

Döner Sonuçta İşletmesi tarafından tasvir edilmiştir.

--	--	--

Sıra No 129

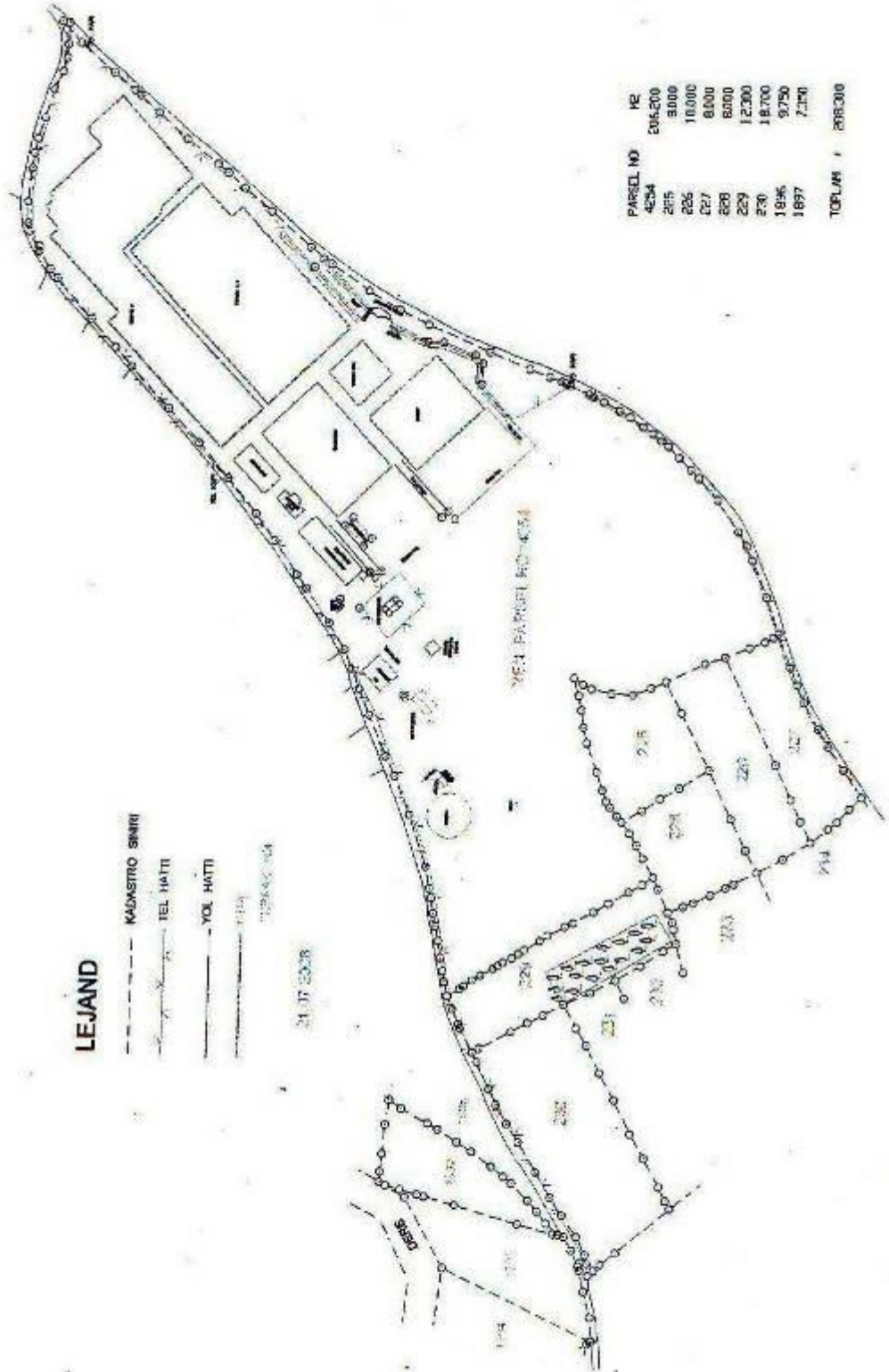
İli	KIRKLARELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğrafl		
İlçesi	LÜLEBURGAZ					
Mahallesi						
Köyü	BÜYÜKKARİŞTİRAN					
Sokağı						
Mevki	BAŞAĞIL					
Sahip Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
6,04		14		1896	ha	m <sup>2</sup>
Niteliği		TARLA				
Sınır		Planlıdır Zemin Siten No : 28146802				
Edinme Sebabi		TANIRI EDİP İHİK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı İHİK EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tazel Kışıldarın Örsen Değirli'ye cömüründen.				
Sahibi		EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam				
Çizel	Yayımlı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Çizel
Cilt No.		5274	38	1892	05/09/2011	Cilt No.
Sahife No.		<p style="text-align: center;">TANIRI EDİP İHİK SAN. VE TİC. A.Ş. adına kayıtlı İHİK EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Tazel Kışıldarın Örsen Değirli'ye cömüründen.</p> 				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : Müşteri için bir kopya daha çıkarılmıştır. Müşterinin elinde tutulmalıdır. - İstisna olarak, mülklerin parçalanması durumunda ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.</p>						

D.M.D. Başvuru İşleri Müd.

Diğer Sermaye İşlemleri İdarisi ile çalışılmaktadır.

Sıra No 129

1/5000



### LEJAND

- KADASTRO SINIRI
- - - TEL HATTI
- YOL HATTI
- TIRNAK ÇİZİMİ
- TIRNAK ÇİZİMİ

PARSEL NO	HE
4234	204.200
265	3.000
266	10.000
267	8.000
268	8.000
269	12.000
270	18.700
1896	9.750
1897	7.100
<b>TOPLAM</b>	<b>208.300</b>

**YAPI RUHSATI** T.C. BAKIRKÖY  
(BUILDING LICENSE) ALTINCI NOTERLİK

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART CEZASIZDUR. BU ŞARTLARIN İZLENMESİNE İZİN VERİLMEZ.

**ÖRNEKTİR** 15981

1. Ruhsat Veren Kurum <b>BÜYÜKÇEKİRÇİ İZAN BELEDİYESİ</b>		2. Ruhsat No <b>10.6.1997</b>		3. Ruhsat Numarası <b>033</b>	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu <b>YENİ YADI</b>		5. Mahalle <b>Edip İplik San ve Tic. AS</b>		6. Pafta No <b>14</b>	
7. Ada No <b>-</b>		8. Parsel No <b>218-230</b>		9. Parsel Yüzölçümü <b>1996-1997</b>	
9. İmar Durumu Tarihi <b>B.M.K. 27.10.1995-27</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>MİMARLIK İZAN DANI</b>		11. İmar Türü <b>DONDURMA</b>	
12. Yekül Türü <b>SİVİ</b>		13. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>1.6.1995-18.5.1995</b>		14. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>2463-2464-2278</b>	
15. YAPI SAHİBİNİN <b>YAPILAN SAHİBİNİN</b>			16. YAPI MÜTEAHHİDİNİN <b>YAPILAN MÜTEAHHİDİNİN</b>		
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>EDİP İPLİK SAN. VE TİC. A.Ş. BÜYÜKÇEKİRÇİ İZAN</b>		17. Adı Soyadı / Ünvanı <b>-</b>		18. Kimlik No <b>-</b>	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>DİSKANT.</b>		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>324978004</b>		19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>-</b>	
20. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>-</b>		21. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>-</b>		22. Vergi Dairesi Sicil Numarası <b>-</b>	
18. Adres <b>Edip İplik San ve Tic. A.Ş. Büyükkırstan.</b>			24. Adres <b>-</b>		
25. Yapının Her Bir Ünevanın Kısaca Açıklaması		26. Ünevan Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Sonuna Kadar Kat Sayısı	29. Yıl Sonuna Kadar Ünevan Kat Sayısı
<b>Tekstil Kompleksi.</b>		<b>7</b>	<b>32650</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
Toplam		<b>7</b>	<b>32650</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
30. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Dahil) <b>432 294 489 000 - TL.</b>		31. Arsa Değeri <b>1997</b>		32. Yapının Arsa Değeri <b>74 298 000 000 -</b>	
33. İnşaatın Cinsi <b>Betonarme - Döner</b>		34. İnşaatın Doğru Saadeti <b>Tütle.</b>		35. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>506 592 489 000 - TL.</b>	
36. İnşaatın Cinsi <b>Betonarme - Döner</b>		37. İnşaatın Doğru Saadeti <b>Tütle.</b>		38. İnşaatın Cinsi <b>-</b>	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESUL LÜN (FUS)		
42. Mimari Proje <b>Ferit AKSİT Ş. Mimar.</b>		43. As. Soyadı <b>Demir Faruk NALBANT. İns. m.b.k.</b>		44. Adres <b>Edip Tekstil San ve Tic. A.Ş.</b>	
43. Statik Proje <b>Sahir TEKER İns. m.b.k.</b>		45. Adres <b>Edip Tekstil San ve Tic. A.Ş.</b>		46. Tarih <b>21.5.1997 - 28203</b>	
44. Tesisat Projeleri		47. Kurum Sicil No <b>010</b>		48. İnşaat <b>Hakkı</b>	
45. Doğru Toplamı		46. Kazı Toplamı		47. Harcı Çıkarılabilir Toplamı	
48. Harcı Çıkarılabilir Kazı Toplamının Dönerceği Yer <b>Betonarme ve Dönerceği.</b>		49. Oda Sicil No <b>31844</b>		50. Oda Sicil No <b>-</b>	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİP GELİRLER					
55. Gelir Türü	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Çıkarılabilir Harcı
Yol - Kanal Harcı	<b>12.2.95</b>	<b>44073</b>	<b>SANILI TAVİL</b>	<b>3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen ve...</b>	
Bina - İnşaat Harcı	<b>27.10.95</b>	<b>39676</b>	<b>Beldelendirme</b>	<b>3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen ve...</b>	
Ceza	<b>29.12.95</b>	<b>41265</b>	<b>İnşaatın Harcı</b>	<b>3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen ve...</b>	
	<b>29.12.95</b>	<b>41265</b>	<b>İnşaatın Harcı</b>	<b>3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen ve...</b>	
Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanununun 21. 22.23 ve 26 no. maddelerinde göre işlenilen tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu Zaten Feni Adanmışın da İnşaat alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Mehmet NALBANT</b>		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>LOTUS</b>		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>18 KASIM 2008</b>	

LOTUS ENJEKTE LTD ŞTİ 021 364 400 Adı 75 527



2015/209



EDİP GAYRİMENKUL 39  
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 00002403

1. Bölgeyi yapan kurum BİLYÜKARAYIĞAN İNŞAAT		2. Belgenin verildiği amaç: <input type="checkbox"/> Kentsel <input checked="" type="checkbox"/> Kırsal <input type="checkbox"/> Yarı Kullanma izni		4. Belgenin onay tarihi 22.12.2005		5. Belge no 2005/24			
3. Bölgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat katman <input type="checkbox"/> Tazimat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnşaat duvar <input type="checkbox"/> Bakçe duvar <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		9. İmar planı onay tarihi 1.70		10. Parçeleşim planı onay tarihi 1.70		11. İmar durumu tarihi ve no. sı MAYI 1988			
6. Fatura no 11		7. Ada no -		8. Parsel no 218-250 1996-1997		12. Parselin kadastro alanı ölçümü ar SANDI 28800m <sup>2</sup>			
13. (EİB raporu onay tarihi) 1.70		14. Zemin etrafı onay tarihi 1.70		15. Tapu tesvi belgesi varken kurun 11.12.2005/1997/218		16. Tapu tesvi belgesi no. ve tarihi 2005/39A			
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 09.11.2005		18. Tazimat ruhsatı tarihi 1.70		19. Tazimat yenileme tarihi 1.70		20. Yeniden ruhsat tarihi 1.70			
21. Ruhsat takip no 2005/39A		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, ünvanı EDİP İPLİK SAN. VE TİC. A.Ş. B. KARIŞIK		27. Adı soyadı, ünvanı RİAT İNŞAAT A.Ş.		28. Hukuki durum A.Ş.		29. Adı soyadı, ünvanı CUMUR FANİL NALCAN			
23. Bağı olduğu vergi dairesi DİŞ TİCARET		29. Kurum sicil no. MARMAR KAPILICILAR		30. Bağı olduğu vergi dairesi MARMAR KAPILICILAR		31. Vergi dairesi sicil no. 1490011921			
24. Vergi dairesi sicil no. 324003239		32. Sığırca sicil no. 61.06.2004		33. Bölgeye tarihi ve no. 61.06.2004		34. Mühür no. 8882			
25. Adres BİLYÜKARAYIĞAN		26. İmza BİLYÜKARAYIĞAN		25. Adres İSTANBUL		26. İmza BİLYÜKARAYIĞAN			
45. Yapının önlebilen kullanım amacı FARKLI TARİHİ		46. Oda sayısı 6		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 19600		48. Sınır yapı sayısı 2			
49. Oda sayısı 6		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 19600		48. Sınır yapı sayısı 2		49. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ) 19600			
50. Yapıda bağımsız bölünme sayısı 1		51. Toplam bağımsız bölünme sayısı 1		52. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 19600		53. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 19600			
54. Yapının yer katları adedi -		55. Yapının yer katları adedi -		56. Yapının yer kat sayısı 1		57. Kat sayısı -			
58. Yapının yüksekliği (m) 950		59. Kat yüksekliği (m) 11		60. Yapının binaları B.		61. Yapının grubu B.			
62. 1 m <sup>2</sup> maliyet (Bin TL) 193		63. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 3382.800		64. Yapının ana deşerhi (Bin TL) 1000000		65. Ana deşerhi yapının maliyeti (Bin TL) 4.282.800, -			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
66. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstten ertmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kızıltahta		70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arıtma		71. SIKAK SU Tavan gölge <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müjeler		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Çöpçuk <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı otopark <input type="checkbox"/> Değişik köprü		73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarı otomatik <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik	
67. YAKIT ÇİNGİ <input type="checkbox"/> Kauçuk <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		71. SIKAK SU Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım <input type="checkbox"/> Yalıtım		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kireç <input type="checkbox"/> Gạch <input type="checkbox"/> Plak <input type="checkbox"/> Mermer döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anjap			
Yapının kısmen kullanılabilirliği mürrikün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzinı dilerse kullanılabilirliği için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzinı dilerse olmayan yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı daireli her ortak alanın ile projelendirilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanın ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya diğer (diğer kullanımlar) tamamını beldeye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
76. Tarih ve numarası 30.12.2007/04 (32.650m <sup>2</sup> )		77. Üstteki adı TEKSTİL KEMERKİ (FARKLI KİMLİK)		Kısmen ayrı daire sayısı 1		TOPLAM			
				78. Daire sayısı 1					
				79. Parke olan daire sayısı 1					
				80. Daire alanı (m <sup>2</sup> ) 7008/10038					

1001 5000 6000 (E.Ş. 1000)



**Tesisten görünümler:**



**1896 ve 1897 nolu Parsellerin Görünümü (Arşivden alınmıştır)**



**Güvenlik ve Personel giriş Binası**













**LPG Tesisi ve Doğalgaz basınç düşürme istasyonu**



**Arıtma Tesisi ve kontrol binası**

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Adı/Parsel : -/225  
Zemin No : 28146796 Yüzölçüm : 8.000,00 m2  
İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ Ana Taş. Nitelik : TARLA  
Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
Mahalle / Köy Adı : BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü  
Mevkii : BUCAKLAR ARAPYERİ  
Cilt / Sayfa No : 3 / 225  
Kayıt Durum : Aktif

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401677	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	8.000,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
{SN:7766869} TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000.000,00 TL.	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015-550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

1



**İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL.	14/01/2015- 550	--

**İpotek Ş/Bİ Bilgisi**

Ş/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

**Düşünceler**

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/226
Zemin No	: 28146797	Yüzölçüm	: 10.000,00 m2
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Ana Tap. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü		
Mevkii	: ARAP YERİ		
Çift / Sayfa No	: 3 / 226		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Eİbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.
137401682	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	10.000,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TÜRKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000,000.00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--			
<b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebehi - Tarih - Yev.				
			-	--				

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

3

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
 Zemin No : 28146798  
 İl / İlçe : KIRKLARELİ/ÖLEBURGAZ  
 Kurum Adı : Löleburgaz TM  
 Mahalle / Köy Adı : BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü  
 Mevkii : BUCAKLAR  
 Cilt / Sayfa No : 3 / 227  
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/227  
 Yüzölçüm : 8.000,00 m2  
 Ana Taş. Nitelik : TARLA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401687	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	8.000,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alınaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000.000.00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

4

**İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek Ş/B/İ Bilgisi**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

**Düşünceler**

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/228
Zemin No	: 28146799	Yüzölçüm	: 8,000,00 m2
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü		
Mevkii	: BUCAKLAR		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 228		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401683	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	8.000,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48,000,000.00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

**İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
			-	--

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

6

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/229
Zemin No	: 28146800	Yüzölçüm	: 12.300,00 m2
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/LÖLEBURGAZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü		
Mevkii	: BUCAKLAR		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 229		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401684	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	12.300,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN: 7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000.000,00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/04/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

7

**İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek Ş/Bİ Bilgisi**

Ş/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

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

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/230
Zemin No	: 28146801	Yüzölçüm	: 18.700,00 m2
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü		
Mevkii	: BUCAKLAR		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 230		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401685	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	18.700,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000.000,00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
<b>İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--			
<b>İpotek S/B/İ Bilgisi</b>								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

9



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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 28146802  
İl / İlçe : KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ  
Kurum Adı : Lüleburgaz TM  
Mahalle / Köy Adı : BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü  
Mevkii : BAŞAĞIL  
Cilt / Sayfa No : 20 / 1892  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -1896  
Yüzölçüm : 9.750,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : TARLA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
137401675	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	9.750,00	Şahsi Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48,000,000.00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

10

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesvil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

**Düşünceler****TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)**

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1897
Zemin No	: 28146803	Yüzölçüm	: 7.350,00 m2
İl / İlçe	: KIRKLARELİ/LÜLEBURGAZ	Ana Tay. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Lüleburgaz TM		
Mahalle / Köy Adı	: BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü		
Mevkii	: BAŞAĞIL		
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1893		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elhirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401676	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	7.350,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000.000,00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

**İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48.000.000,00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek S/B/İ Bilgisi**

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

12

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

<b>Zemin Tipi</b>	: Ana Taşınmaz	<b>Ada/Parşel</b>	: -/4254
<b>Zemin No</b>	: 31339727	<b>Yüzölçüm</b>	: 206.200,00 m2
<b>İl / İlçe</b>	: KIRKLARELİ/LÖLEBURGAZ	<b>Ana Taş. Nitelik</b>	: İçerisinde tekstil kompleksi ve fabrika tesisi bulunan arsa
<b>Kurum Adı</b>	: Lüleburgaz TM		
<b>Mahalle / Köy Adı</b>	: BÜYÜKKARİŞTİRAN Köyü		
<b>Mevkii</b>	: KALDIRIMALTI		
<b>Cilt / Sayfa No</b>	: 45 / 4400		
<b>Kayıt Durum</b>	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	M:ETİBANK GENEL MÜD. LEHİNE HARİTADA BELİRLİ 527 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:13/03/1968,Bitis Tarih:13/03/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	13/03/1968 - 190	--
İrtifak	M:ETİBANK GENEL MÜD. LEHİNE HARİTADA BELİRLİ 527 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:13/03/1968,Bitis Tarih:13/03/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	13/03/1968 - 190	--
İrtifak	M:ETİBANK GENEL MÜDÜRLOĞU LEHİNE HARİTADA BELİRLİ 527 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI 13/03/1968 YV.NO:190 (Başlama Tarih:13/03/1968,Bitis Tarih:13/03/1968 - Süre:-)		13/03/1968 - 190	--
İrtifak	M:ETİBANK GENEL MÜD. LEHİNE HARİTADA BELİRLİ 527 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI 13/03/1968 YV.NO:190 (Başlama Tarih:13/03/1968,Bitis Tarih:13/03/1968 - Süre:-)		13/03/1968 - 190	--
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		01/07/2014 - 8750	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
137401686	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	206.200,00	Ticari Kişiliklerin Ünvan Değişikliği- 05/05/2011 - 5374-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müsterckmi?	Borç	Faiz	Derese/Sara	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halka
(SN:7766869) TURKLAND BANK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:3890007105 SicilNo:281462	Evet	48.000,000,00 TL	%40 Değişken 1 / 0		F.B.K.	14/01/2015- 550	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 14/01/2015 16:18

13

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1896 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 1897 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 225 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 226 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 228 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 229 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 230 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 4254 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--
Lüleburgaz TM - BÜYÜKKARIŞTIRAN Köyü 227 Parsel	1 / 1	EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	48,000,000.00 TL	14/01/2015- 550	--

**İpotek Ş/B/İ Bilgisi**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

**Düşünceler**

Raporlayan: İK21851  
Ahmet Seyfi GÜNGÖR  
Kaydına Uygundur.  
14/01/2015





## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : M. Kıvanç KILVAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 06.11.1973  
**Medeni Hali** : Evli  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **14 Nisan 2003 / 400114**  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : 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 : Ağustos 1997 – Kasım 1998  
**Yedek Subay**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005  
**Değerleme Uzmanı**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...  
**Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı**



## ÖZGEÇMİŞ

<b>Adı Soyadı</b>	: Ahmet AYKUŞ
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	: Almanya, 09.01.1971
<b>Medeni Hali</b>	: Evli
<b>Mesleği</b>	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
<b>Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı</b>	: 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> <i>Satış-Pazarlama - Gayrimenkul Danışmanı</i>	<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 TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI