

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporundan yapılmış alıntılarının özeti olup, yorum ve görüşler tamamen değerlendirme şirketinin görüşleridir.

DEĞERLEME RAPORU 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 <u>Büyükkarıştıran – Lüleburgaz / KIRKLARELİ</u> |
| RAPORUN KONUSU | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 8 adet parsel ve tesisin satış değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. |
| RAPORUN TÜRÜ | : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır. |
| ŞİRKET ÜNVANI | : Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 212 446 38 58-59 |
| FAKS NO | : 0 212 446 38 80 |
| KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ | : 31.12.1971 |
| TİCARET SİCİL NO | : 112966-59723 |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : Esas Sermaye Sistemi |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 50.000.000,-TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 49,98 |
| FAALİYET KONUSU | : Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak |

TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI**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 ²) | CİLT NO | SAHİFE NO | YEVMIYE NO | TAPU TARİHİ |
|---------------|----------|--------|-----------|---|-----------------------------|---------|-----------|------------|-------------|
| Bucaklar | 4 | --- | 225 | Tarla | 8.000 | 3 | 225 | 7238 | 05.05.2011 |
| Arap yeri | 4 | --- | 226 | Tarla | 10.000 | 3 | 226 | 7238 | 05.05.2011 |
| Bucaklar | 4 | --- | 227 | Tarla | 8.000 | 3 | 227 | 7238 | 05.05.2011 |
| Bucaklar | 4 | --- | 228 | Tarla | 8.000 | 3 | 228 | 7238 | 05.05.2011 |
| Bucaklar | 14 | --- | 229 | Tarla | 12.300 | 3 | 229 | 7238 | 05.05.2011 |
| Bucaklar | 14 | --- | 230 | Tarla | 18.700 | 3 | 230 | 7238 | 05.05.2011 |
| Baş Ağıl | 14 | --- | 1896 | Tarla | 9.750 | 20 | 1892 | 7238 | 05.05.2011 |
| Baş Ağıl | 14 | --- | 1897 | Tarla | 7.350 | 20 | 1893 | 7238 | 05.05.2011 |
| Kaldırım altı | 4 | --- | 4254 | İçerisinde tekstil kompleksi ve fabrika tesisi bulunan arsa (*) | 206.200 | 45 | 4400 | 7238 | 05.05.2011 |
| TOPLAM | | | | | 288.300 | | | | |

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

Not: Taşınmazlar, Edip İplik Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

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** 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 binasına 450 m., Misinli Kavşağı'na ise yaklaşık 2 km. mesafededir.

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 kullandırmak 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 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

| | |
|-------------------------------------|---|
| TOPLAM İŞLETME ALANI | : 288.300 m² |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | : 58.598 m² |
| ELEKTRİK | : Şebeke |
| SU | : Kuyu (2 adet) |
| KANALİZASYON | : Aritma + 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. |

AÇIKLAMALAR

- Rapora konu tesis, 206.200 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4254 nolu parsel üzerinde konumlandırılmıştır.
- Tesisin konumlu olduğu bu parsel dışında 8 adet parsel daha bulunmakta olup alanları toplamı 82.100 m²'dir.
- Parsellerin toplam alanı 288.300 m² olup özet bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) |
|---------------|--------|-----------|-----------------------------|
| 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 |
| TOPLAM | | | 288.300 |

- 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 topoğrafik 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 m³ 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 ²) |
|-------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------|
| 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 |
| | | | 58.598 |

İMAR DURUMU

Büyükkarıştıran Belediyesi Fen İşleri Müdürü 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 m² alanlı 4254 nolu parselin yapılaşma hakkı 103.100 m²'dir ve dolayısıyla parselin yaklaşık 43.000 m² ek yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Diğer parsellerin yapılaşma hakkı ise yaklaşık olarak toplam 40.500 m²'dir.

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 kullanılabilecek nitelikte olması.

FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış değerlerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler dikkate alınmıştır.

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

1.1. 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.

1.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Parsellerin değeri
- İnşai yatırımların 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) Parsellerin 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 gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

1.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

10.3.1. Doğrudan İndirgeme Yöntemi

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan *Doğrudan indirgeme yöntemi*, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak tesisin yakın çevresinde emsal büyüklükte kiralık tesis bulunamaması ve dolayısıyla kira değerinin tespit edilememesi, çevredeki boş arsa sayısının fazlalığı ve yapılaşmanın tamamlanmadığı bölge için kapitalizasyon oranı belirlemedeki güçlük sebepleriyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

10.3.2. Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımları)

Gelir İndirgeme 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.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri / bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapora konu tesisin değeri sadece 2. yöntemle bulunabilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

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,

36.820.000,-TL (OtuzaltımilyonsekizyüzyirmibinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

(36.820.000,-TL ÷ 2,535 TL/Euro (*) \cong **14.525.000,-Euro**)

(36.820.000,-TL ÷ 1,944 TL/USD (*) \cong **18.940.000,-USD**)

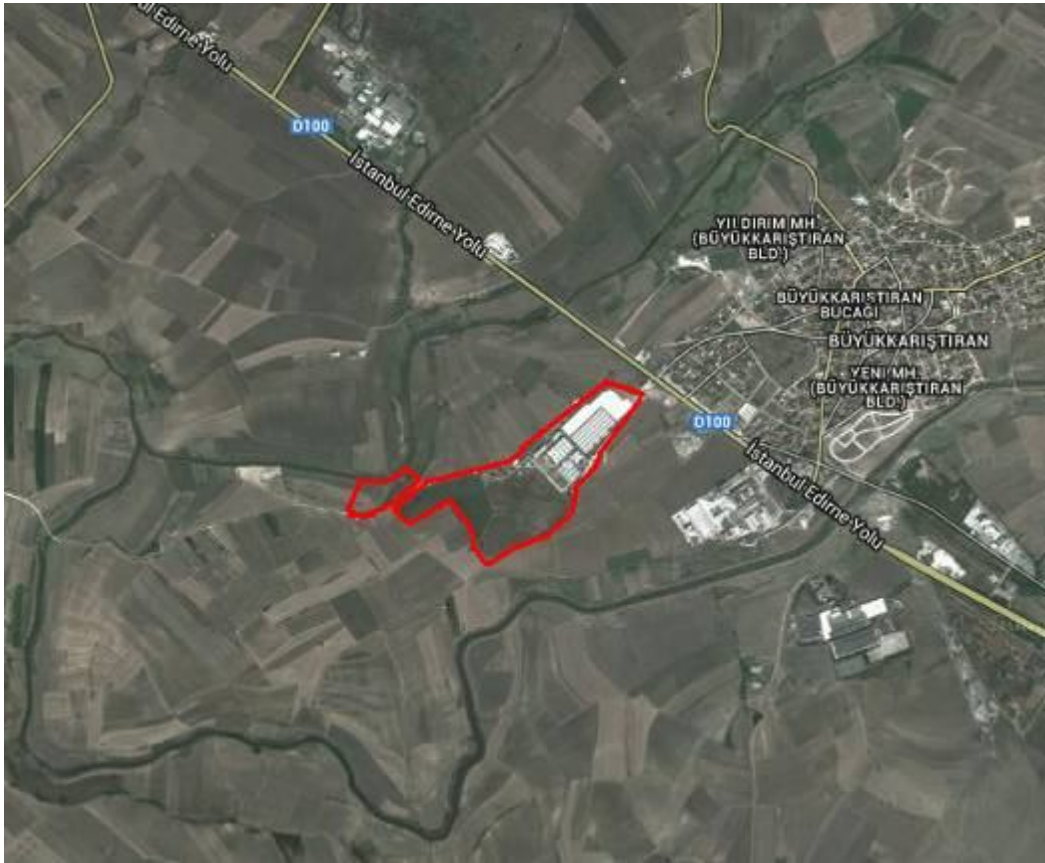
(*) Rapor tarihi itibariyle 1 Euro = 2,535 TL; 1 USD = 1,944 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

8 adet parsel ile tesisin KDV dahil toplam satış değeri 43.447.600,-TL; tesisin KDV dahil toplam satış değeri 39.612.600,-TL mertebesindedir.

İşbu rapor, **Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.ř.**'nin talebi üzerine düzenlenmiştir.



Konum Krokisi



Uydu Görünümü