





<b>Talep Sahibi</b>	Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	03.03.2021
<b>Revize Rapor Tarihi</b>	28.02.2022
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-229 - REVİZE
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi 880 ada 106 parselde yer alan 1 Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Kalorifer Dairesi ve Arsası Nitelikli Taşınmazın Adil Piyasa Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli İki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun İli-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı .....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	26
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	29
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Salınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ .....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	32
9.	RAPOR EKLERİ .....	32



### YÖNETİCİ ÖZETİ

<b><u>Talep Sahibi</u></b>	Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
<b><u>Rapor No ve Tarihi</u></b>	Net Özel 2021-229 - REVİZE / 28.08.2022
<b><u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u></b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<b><u>Taşınmazın Açık Adresi</u></b>	Çorlu Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi, Marmaracık Osb Mah. Kuzey Cad. 2.Sokak No: 8/1 Ergene / Tekirdağ / Türkiye
<b><u>Tapu Kayıt Bilgisi</u></b>	Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, 880 ada 106 parselde yer alan 1 Katlı Prefabrik Fabrika Binası, Kalorifer Dairesi ve Arsası Nitelikli Taşınmaz.
<b><u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u></b>	Söz konusu taşınmaz halihazırda depo olarak kullanılmaktadır.
<b><u>İmar Durumu</u></b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Tesisi Alanı" içerisinde kalmakta olup, TAKS: 0,50 Yençok: 12,00m olarak belirlenmiştir.
<b><u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u></b>	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<b><u>Piyasa Değeri</u></b>	<b>22.000.000,00-TL</b> <b>(Yirmi İki Milyon Türk Lirası)</b>
<b><u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u></b>	<b>25.960.000,00-TL</b> <b>(Yirmi Beş Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası)</b>
<b><u>Açıklama</u></b>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b><u>Raporu Hazırlayanlar</u></b>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<b><u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u></b>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418





## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerleme Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

**Sermaye** \_\_\_\_\_ : 1.200.000,-TL  
**Ticaret Sicil** \_\_\_\_\_ : 256696  
**Telefon** \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx  
**E-Posta / Web** \_\_\_\_\_ : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
**Adres** \_\_\_\_\_ : Silahtar Caddesi, Sınır Sokak No:17 Gazi Mahallesi, Yenimahalle-Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

**Şirket Unvanı** \_\_\_\_\_ : Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  
**Şirket Adresi** \_\_\_\_\_ : Çorlu Deri İhtisas ve Karma Organize Sanayi Bölgesi, Marmaracak Osb. Mah. Kuzey Cad. 2.Sokak No: 8/1 Ergene / Tekirdağ / Türkiye  
**Şirket Amacı** \_\_\_\_\_ : Yüksek teknolojiye sahip makine parkuruyla, Yüksek kaliteli farklı kökenlere sahip kuzu derisi işleme.  
**Sermayesi** \_\_\_\_\_ : -  
**Halka Açıklık** \_\_\_\_\_ : -  
**Telefon** \_\_\_\_\_ : +90 282 686 22 98  
**E-Posta** \_\_\_\_\_ : ensari@ensarideri.com

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Cad. No: 34, Kat: 3/31 Yenimahalle/ANK.  
Tic. Sicil No: 256696  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 256696  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 256696  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 256696  
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 256696

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, Çorlu Deri Karma Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde 880 ada 106 parselde yer almaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu OSB bölgesinde tüm altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Gayrimenkul, Marmaracık'a 3km, Çorlu merkeze ise 4,50 km, Tekirdağ Şehir merkezine ise 34,5 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde üretim tesisleri, ve yerleşim alanları mevcuttur.



**Koordinatlar: 41.1850 - 27.7740**

**NET KURUMSAL**  
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mah. No: 100 Kat: 11 Marmaracık/ANK.  
 Telefon: 0312 457 00 34  
 Halkapınar Mah. No: 151 Kat: 9 Tic. Sic. No: 296696  
 www.netgi.com.tr Şirket Yürütme: 3.700.000,00 TL  
 Mersis No: 063 005 49 359 000 019







**3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

**3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz Ensari Deri Kürk Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Çorlu Deri Karma OSB müdürlüğü imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje	: Bifa onay ve tarihli.
Yapı Ruhsatı	: 22.12.2006 tarih, 2006/1 sayılı.
Yapı Kullanım İzin Belgesi	: 21.12.2009 tarih, 2009/2 sayılı.

Yapı Kullanım İzin Belgesi verilen kısımlar aşağıdaki gibidir:

*Fabrika Binası	: 2908 m <sup>2</sup>
*Kalorifer Dairesi	: 25 m <sup>2</sup> (Toplam:2933m <sup>2</sup> )

- (Mahallinde yapılan incelemede ise ilave ruhsatsız yapılar ile taşınmazın 6081,59 m2 alana sahip olduğu tespit edilmiştir.)

**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmazlara ait yapı denetim bilgisine ulaşılamamıştır.

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emetiyol Mah. 5. Kat No: 17/ Yenimahalle/ANK.  
Tel: 0312 407 00 01 - 407 0312 407 00 34  
Maliye No: 031 02 23 50 Tic.Sic.No:256096  
www.netid.com.tr Serhiye:1.200.000,00- TL  
MERSİS No: TR081105020000010



**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz için düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**



Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. Tekirdağ nüfusu 2020 yılına göre 1.081.065'dir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile

büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyeciliği ile yönetilmeye başlamıştır, hizmet sahası 6.190 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla üç yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar, Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergene'dir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir.

Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve karasal ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Genel iklim özellikleri Akdeniz iklimi ve Karasal iklimin bir birleşimidir. Marmara Denizi çevresinde görülen bu iklime Marmara iklimi de denir. Bir tür geçiş iklimi olan bu iklimde yazlar kurak ve sıcak, bahar ve kış ayları yağışlı geçer. Yağışlar kış aylarında kar şeklinde görülür. Ayrıca Tekirdağ'ın kuzeyde Karadeniz'e kıyısı olduğundan, az da olsa Karadeniz iklimi görülmektedir. Tekirdağ ile ilgili resmi sıcaklık ve yağış bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tekirdağ il nüfusu: 1.081.065 (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.190 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 175 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 2.154 kişi ile Çerkezköy'dür)  
İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,43 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Çerkezköy (% 6,13)- Hayrabolu (-% 2,15)

02 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 11 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 361 mahalle bulunmaktadır.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz buçaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek[33] ve buğday üretiminin büyük bölümünü



karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu, Ergene, Çerkezköy, Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu, Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika vardır.

Tekirdağ merkezdeki başlıca tarım ürünleri ayçiçeği ve buğdaydır. Buna paralel olarak un ve yağ sanayisi gelişmiştir. Diğer başlıca tarım ürünleri merkez ilçede yer alan 2500 adet kiraz ağacı (il genelinde 50 bin) ile kuru soğandır. lide üretilen soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir.[34] 1931 yılında kentte kurulan Tekel İçki fabrikası ise içki üretimini başlatarak, şehirde yeni bir üretim sektörünün doğmasını sağlamıştır. Üretilen rakılar, Tekirdağ Rakısı adı altında ülkenin en iyisi olarak bilinir. Bu fabrika, 2017 yılında kapatılmıştır.[35]

Ayrıca dünyanın önde gelen ekonomi dergilerinden biri olan Forbes, 2016 yılında "İş Yapmak ve Yaşamak İçin İdeal Şehir" araştırmasında Tekirdağ'ı, İstanbul, Ankara ve İzmir ardından 4. sıraya yerleştirdi.

Konum Bilgileri					
İlçe	Kuruluş Yılı <sup>[37]</sup>	Alanı km <sup>2</sup> [38]	Rakım mt.	Merkeze km <sup>[39]</sup>	Ulaşım Yolları <sup>[39]</sup>
Çerkezköy	1956	86	146	60	D 567 -01, E E80 -K9, 59-04
Çorlu	Cumh.önce	531	168	37	D 100 -03, E E80 -K8, 59-05, 59-06
Ergene	2012	416	154	46	D 100 -03, 59-06
Hayrabolu	Cumh.önce	1.009	62	56	D 555 -04, 59-78, 59-50
Kapaklı	2012	182	182	68	D 567 -01
Malkara	Cumh.önce	1.243	222	59	E E84 D 110 -03, 59-53
Marmararağlısı	1967	174	5	38	E E84 D 110 -04, D 567 -03
Muratlı	1957	368	76	24	D 565 -04
Saray	Cumh.önce	520	148	77	D 567 -01, D 020 -04, 59-01, 59-03
Süleymanpaşa	2012	1.053	10	0	E E84 D 110 -04, D 565 -04, D 555 -04
Şarköy	Cumh.önce	487	15	81	D 555 -05, D 120 -02
Tekirdağ	Cumh.önce	6.190	28		

Tekirdağ il merkezi (Süleymanpaşa) nın diğer ilçe merkezlerine uzaklıkları şöyledir. Süleymanpaşa: 1 km, Çorlu: 37 km, Ergene 45 km, Çerkezköy: 62 km,Kapaklı 68 km Saray :82 km, Muratlı : 25 km , Hayrabolu : 52 km, Malkara : 60 km, Marmara Ereğlisi : 38 km, Şarköy : 84 km.

## ÇORLU DERİ İHTİSAS VE KARMA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Kara, Deniz ve Havayolları ile Ulaşımaya uygunluğu nedeniyle Çorlu, Türk Sanayisinin dinamik bir merkezi konumundadır. Çorlu Deri Sanayicileri ise bu merkezde 1960 ılı yıllardan beri çevreye duyarlı ve saygılı üretim faaliyetlerini sürdürmekte ve 1997 yılı Nisan ayından itibaren de Deri Organize Sanayi Bölgesi olarak ülke ekonomisine hizmet etmektedirler. Bugün 130 Hektar alana kurulmuş bulunan Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, 118 adet Deri Fabrikası, yıllık 25.000.000 küçükbaş, 50.000 ton büyükbaş hayvan derisi işleme kapasitesiyle Türkiye' deki deri üretiminin %37 sini gerçekleştirerek, 10.000 çalışmanı ile Ülke ekonomisine istihdam yaratan, dünyanın dört bir yanına ihraç eden çok önemli bir sanayi merkezi olmuştur. Ülke ihracatına direkt ve dolaylı olarak yıllık yaklaşık 1.000.000.000.-USD katkısı vardır.

Doğaya ve İnsana yatırım sloganı ile hareket eden Çorlu Deri Sanayicileri Haziran 2003 tarihinde itibaren Çevre Dostu olarak bilinen Doğalgaz kullanımına geçmiş ve olası hava kirliliği problemini engellemiştir.



Bugün 130 Hektar alana kurulmuş bulunan Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi,

- 118 adet Deri Fabrikası,
- Yıllık 25.000.000 küçükbaş, 50.000 ton büyükbaş hayvan derisi işleme kapasitesi,
- Türkiye'deki deri üretiminin %37 si,
- 10.000 çalışan ile Ülke ekonomisine istihdam yaratan,

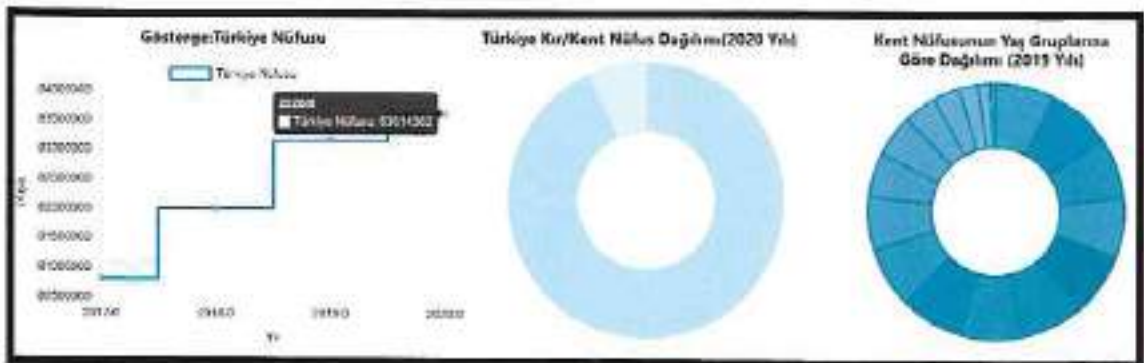
Dünyanın dört bir yanına ihraç eden çok önemli bir sanayi merkezi olmuştur.



#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2020 yılında bir önceki yıla göre 460.000 kişi artarak 83 milyon 614 bin 462 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu.



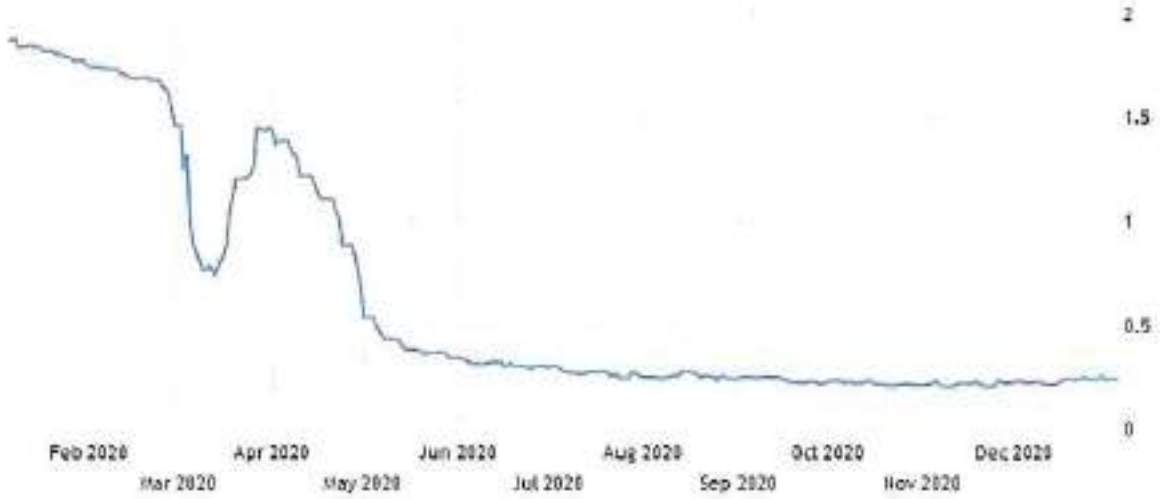








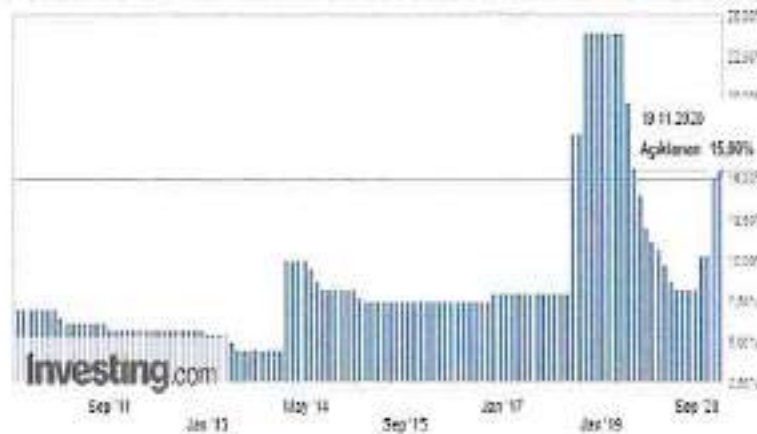
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ağustos sonrası %10 üstünde seyrine devam etmektedir.



SOURCE: TBB (https://www.tbb.gov.tr/)

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

#### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



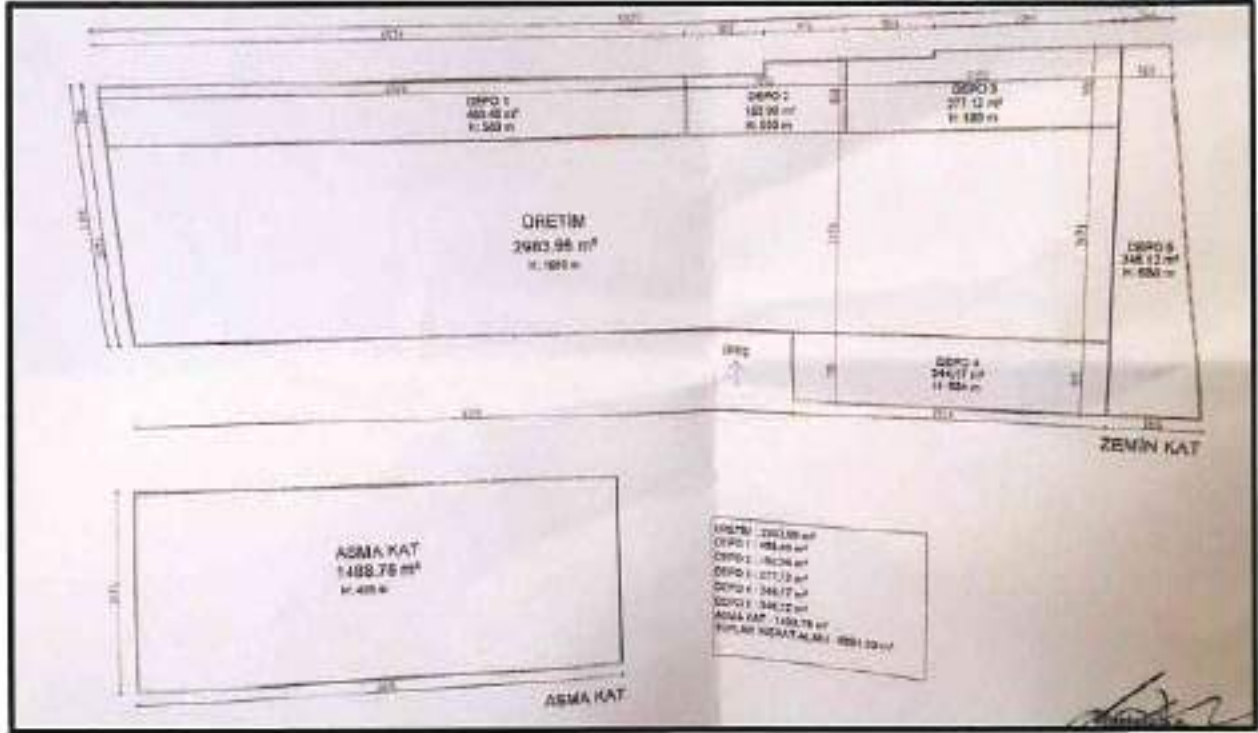
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 15,00% tir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Eylül 2020'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %15,00 tir.







**MEVCUT DURUM KROKİSİ**



**4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda mahallinde yapılan incelemede yapı içerisinde ~1489 m<sup>2</sup> asma kat ilavesi yapılmış, bina dışında ise binaya bitişik nizamda ilave kapalı alanlar inşa edilmiştir. Bu doğrultuda bina toplam kapalı alanı 6081,59 m<sup>2</sup> (ruhsatlı + ruhsatsız) olmuştur. Kroki üst bölümde ana gayrimenkul sayfasında gösterilmiştir. Aykırı yapılan yerler ile ilgili OSB müdürlüğünde herhangi bir karar olmadığı öğrenilmiştir.

**4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda ilave ruhsatsız kısımlar bulunmaktadır. Bu durum raporun 4.5 maddesine belirtilmiştir.

**4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda mal sahibi tarafından depo amaçlı kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:



(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler



için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(I) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten değer esasını yansıtmaması gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

**(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sıkar Sokak No: 7/ Yenimahalle/ANK.  
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34  
Maliyepe V.D. 631 054 80 10 Tlx. Sic. No: 256696  
www.netid.com.tr Sermaye: 1.700.000,00 TL  
Mersis No: 0631054938900019













## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

### Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

### Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Yukarıda verilen emsaller değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde ana yola cepheli, OSB bölgesi sınırları içerisinde ve ana yoldan iç kısımda konumlu satılık arsa ve Sanayi tesisi emsalleridir. İstenilen değerler konum, yüzölçümü, arazi yapısı ve ana yola cephesine göre değişmektedir. Söz konusu OSB alanı içerisinde, bölgede yer alan diğer sanayi alanı imarlı emsallere göre yüksektir. Yapı değerleri ise mahallinde yapılan incelemeler neticesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyet fiyatları üzerinden amortisman değeri düşülerek bulunmuş ve değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın değerlendirilmesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2020 yılı yapı yaklaşık maliyetleri esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Aşağıdaki tabloda yapıların birim maliyetleri aktarılmıştır. (Yapı alanı ruhsatlı + ruhsatsız toplam alandır)

Niteliği	İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli NET K(TL)MSA
Depo	6.081,59	£2.224	£13.526.000	5,00%	676.300	£12.849.700
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>						
						£12.850.000



### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **22.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir. Maliyet değeri hesaplanırken parsellere inşa edilmiş altyapı ve Çevre duvarı gibi maliyet unsurları da hesaba katılarak maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

### **5.3 Gelir Yaklaşımı**

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### **→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralana bilir tüm











## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **22.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yirmi İki Milyon Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 25.960.000,00-TL dir.*

Değerlemeye konu taşınmazın güncel durumda (bu rapor içerisinde belirtildiği şekilde) teknik mevcut bilgileri koruduğu kabulüyle, elimizdeki geçmiş veriler ve incelemeler neticesinde, yakın piyasa geçmişindeki değişimler dikkate alınarak iş bu taşınmazın;

- 2018 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 14.305.500-TL.
- 2019 Yıl sonu değeri: (KDV hariç)16.830.000- TL
- 2020 Yıl sonu değeri: (KDV hariç) 18.700.000-TL olabileceği tahmin edilmektedir.

Bu değer tahmini, güncel veri ve araştırmalar üzerinden piyasa koşulları dikkate alınarak müşteri talebi üzerine tamamen bilgi amacıyla verilmiştir. Geçmiş yıl değerlerinin hesap detayını ilişkin açıklama rapor ekindedir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değer ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 7.3391TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK  
Emniyet Mh. Sımsık No:101 Yenimahalle/İ  
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 31  
Maltepe /İ.D. 031 854 90 80 Tlc.Sic.No:256-  
www.netkurumsal.com Sahibi:1.700.000,00-İİ  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





















Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Emniyet 441. Sıra Sk. No:171 Yenimahalle/ANK.  
Tic. Sic. No: 267 0041 Fikri Sicil No: 23  
Mersant Bankası A.Ş. 631 001 000 000 Tic. Sic. No: 26596  
Mersant Bankası A.Ş. Seyhan Şubesi 1-700  
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ZEMİN KAT





ASMA KAT



IDARİ KISIM







GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mah. Şişli Şişli No:1/1 Yılımlıbağ/ANK.  
Tel:0312 467 90 81 Fax:0312 467 60 51  
Muhasebe No: 221 094 0000 (E-Şirke No:250016  
www.netkurumsal.com.tr Tel:0312 700 000 00- TL  
Bilgiye açık: 0312 467 90 81













# i-des[ig]n

TASARIM ATOLYESI

Çorlu YD. 409 015 9210

PROJE MÜELLİPİNİN	ADI SOYADI	ORJANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK İZASI
MİMARİ	İLKER GÖREN	MİMAR	29257			
STATİK						

MÜELLİPİN ADRESİ ESKİ HÜKÜMET CAD.KURTĞÖZ İŞHANI KAT:3 NO:32 ÇORLU 0.532.547 46 67

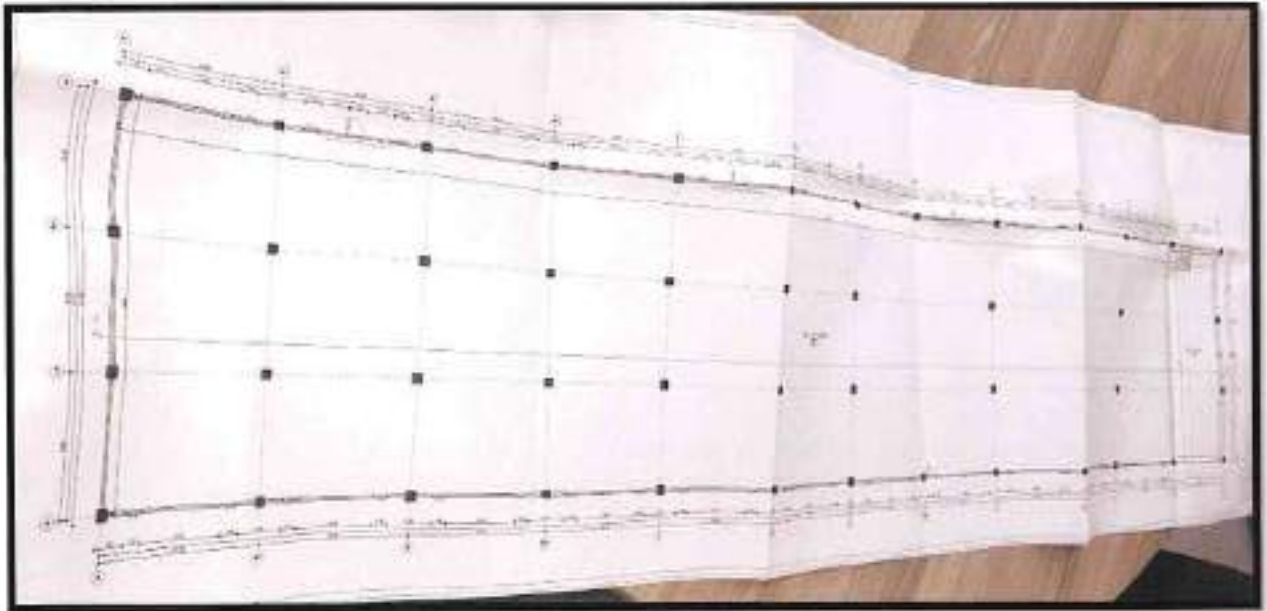
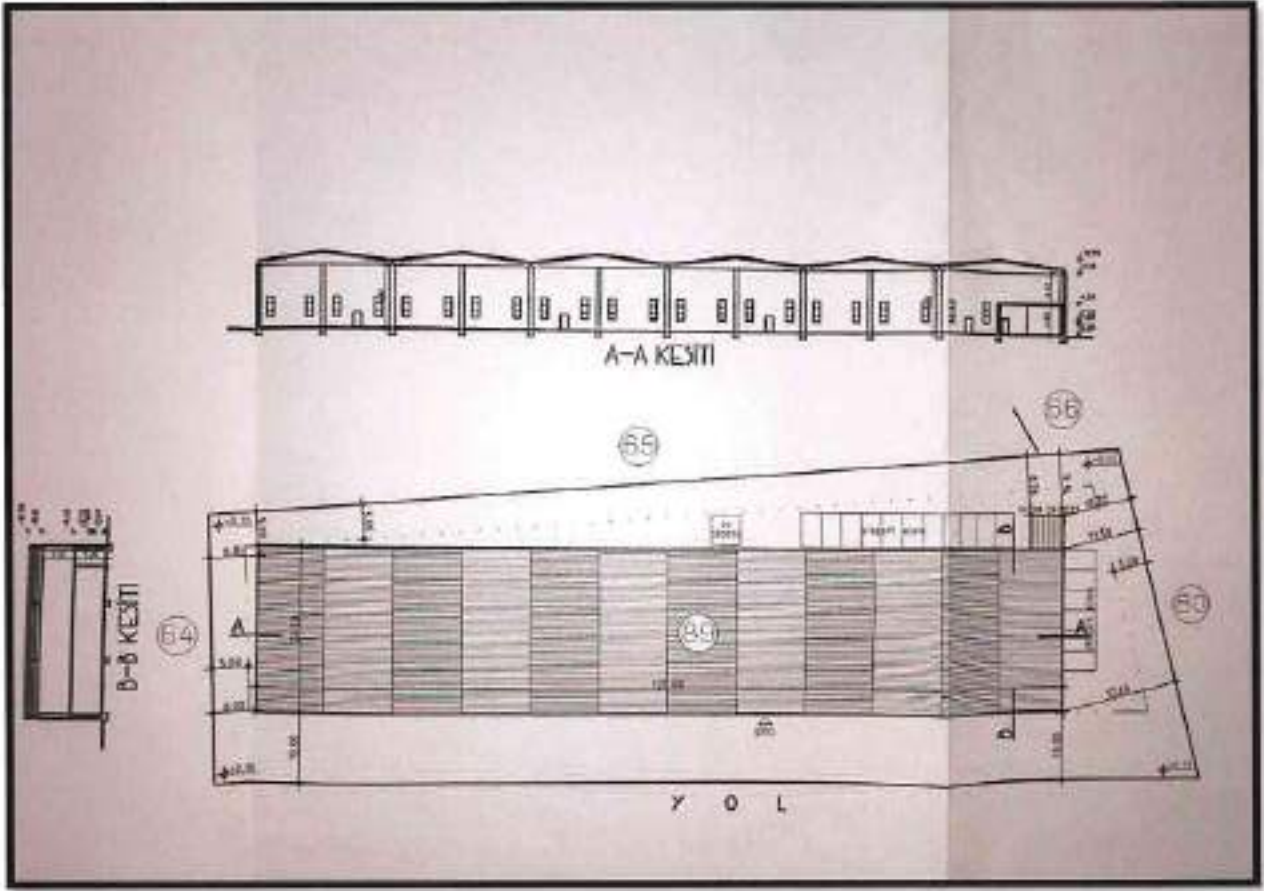
ODA VİZESİ	NİTELİĞİ

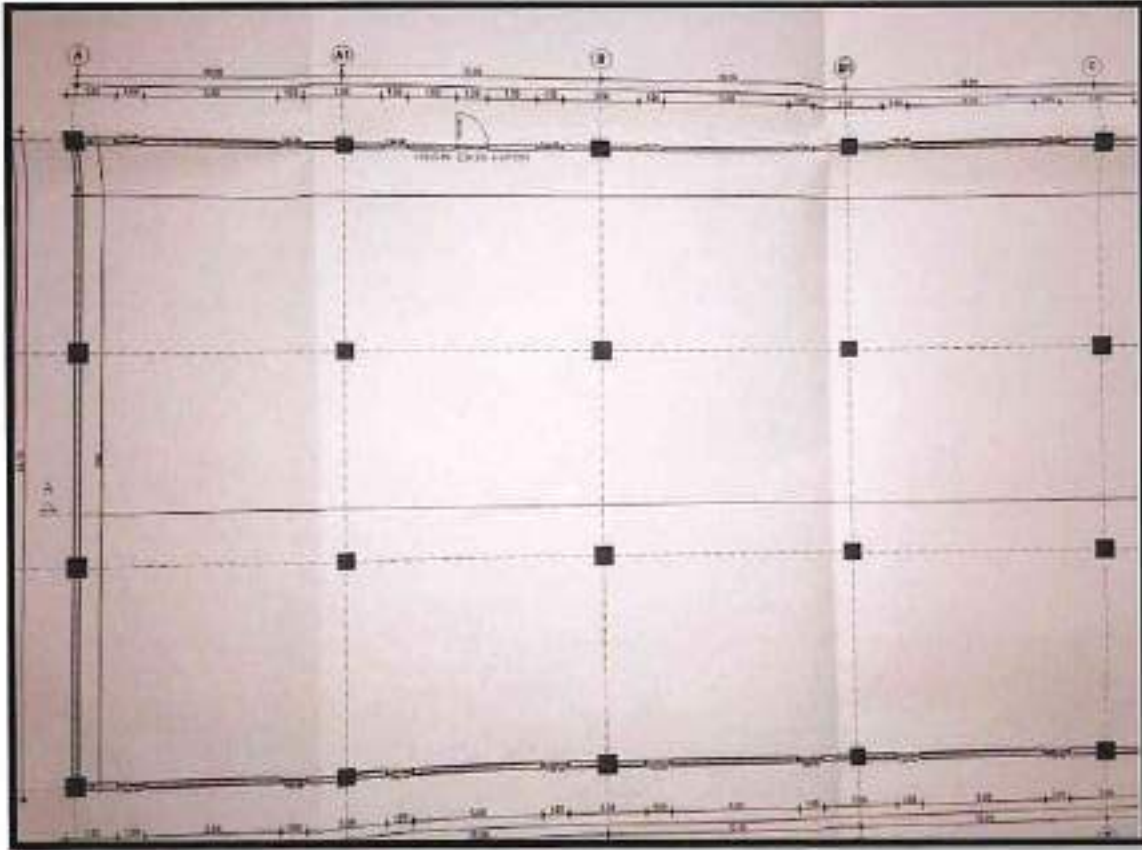
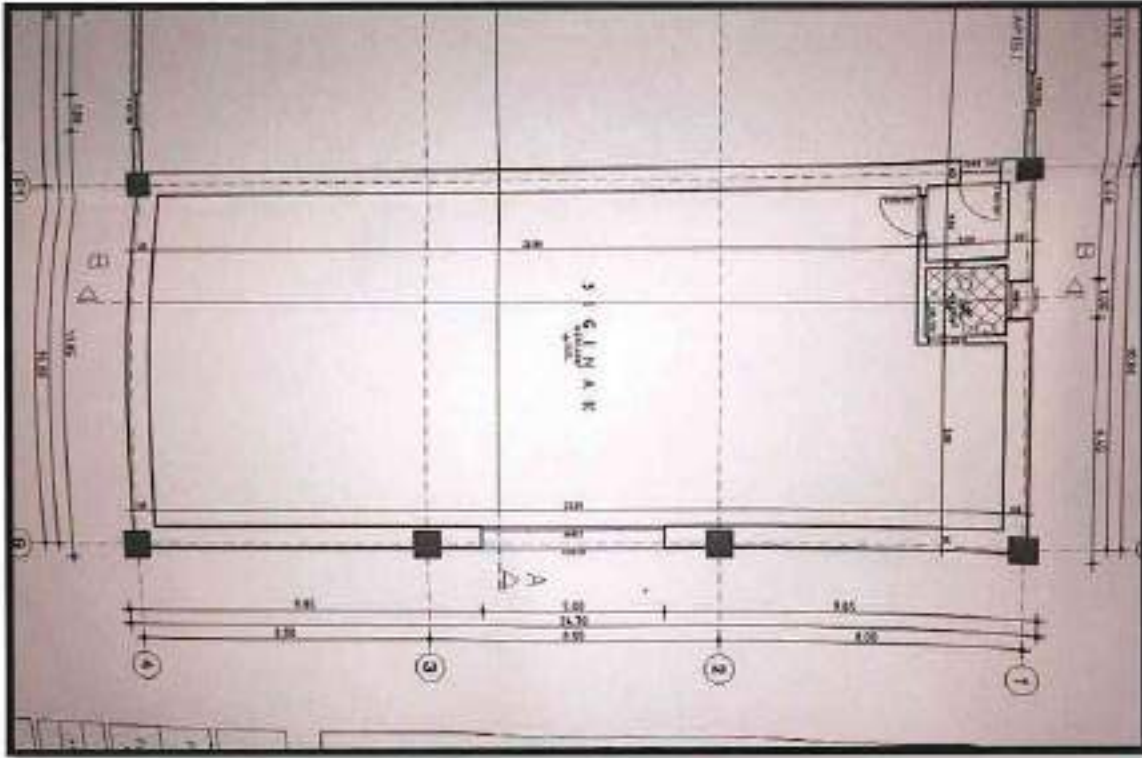
YAPININ SAHİSİ	MEHMET ŞİMŞEK								
KULLANMA AMACI	İŞLETME								
ARSANIN									
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU TARİHİ NO		
ÇOĞSŞ	ÇORLU	HİDRAĞA		80	926	89	16.09.2006		
Belge uygulaması esasına göre yapım									
Mimarlı Hizmet sınıfı	Statik Hizmet sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m <sup>2</sup>	İnşaat süresi (ay)	Taahhüt sistemi	En büyük açıklık (m)	En büyük kat yüksekliği (m)	Hareketli yük kg/m <sup>2</sup>
4A	4A	4A	12K	2933,84		PREFABRİK	20,00	9,00	
ÖLÇEK	Mimarlı proje : 1/50 - 1/500		Statik proje : 1/20 - 1/30			Sığayıcı derinlik taban İmar İske GÖREN			

YAPI DENETİM KURULUŞU		
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	FENNİ MESUL
MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Halkın Hizmeti Yapı Denetim Kuruluşu No: 15480 Tel: 0 212 958 3032		Fen fenni sorumluluğunda tasarlama ve inşaat işleri için teknik olarak kontrol eden ve inşaatın yapıldığına kanaat koymaya yetkili olan ve Adı Soyadı: Ayhan Şahin / 2471 T. Blok. Dış Büyükdere / Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 273 35 25 / / 200... FENNİ MESUL

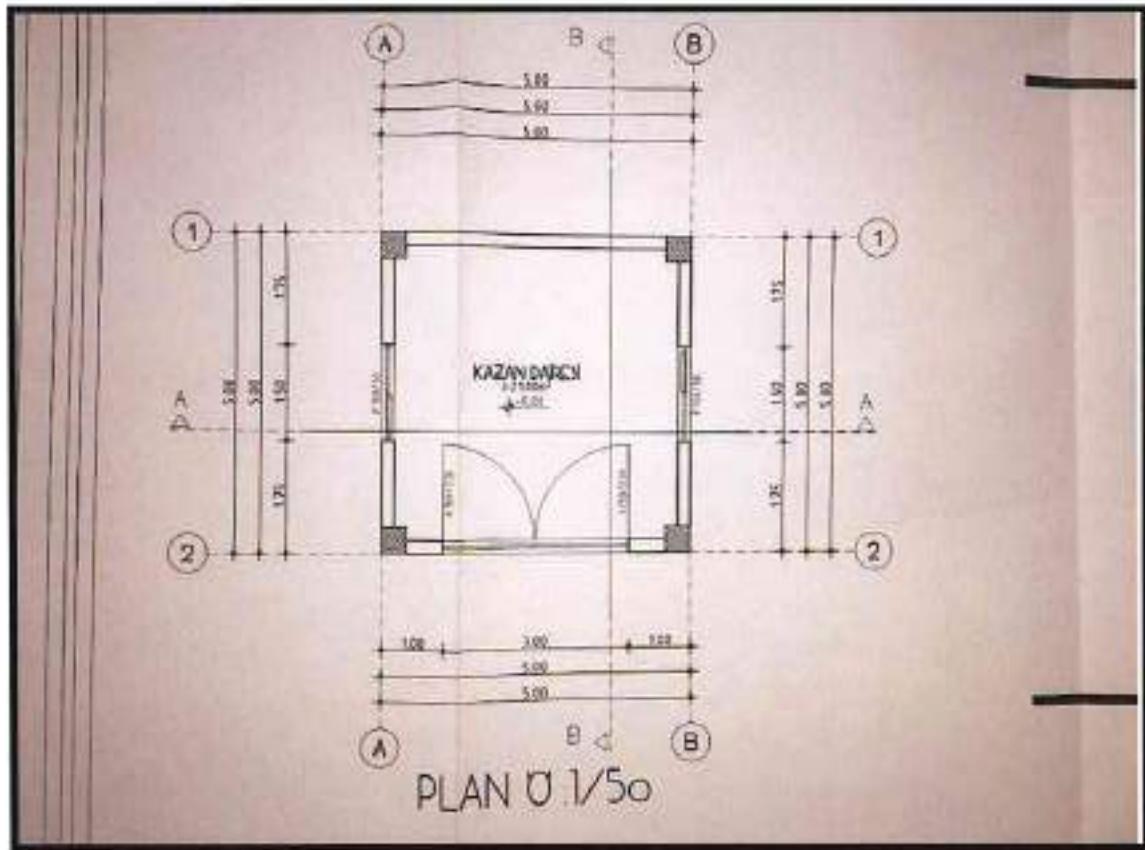
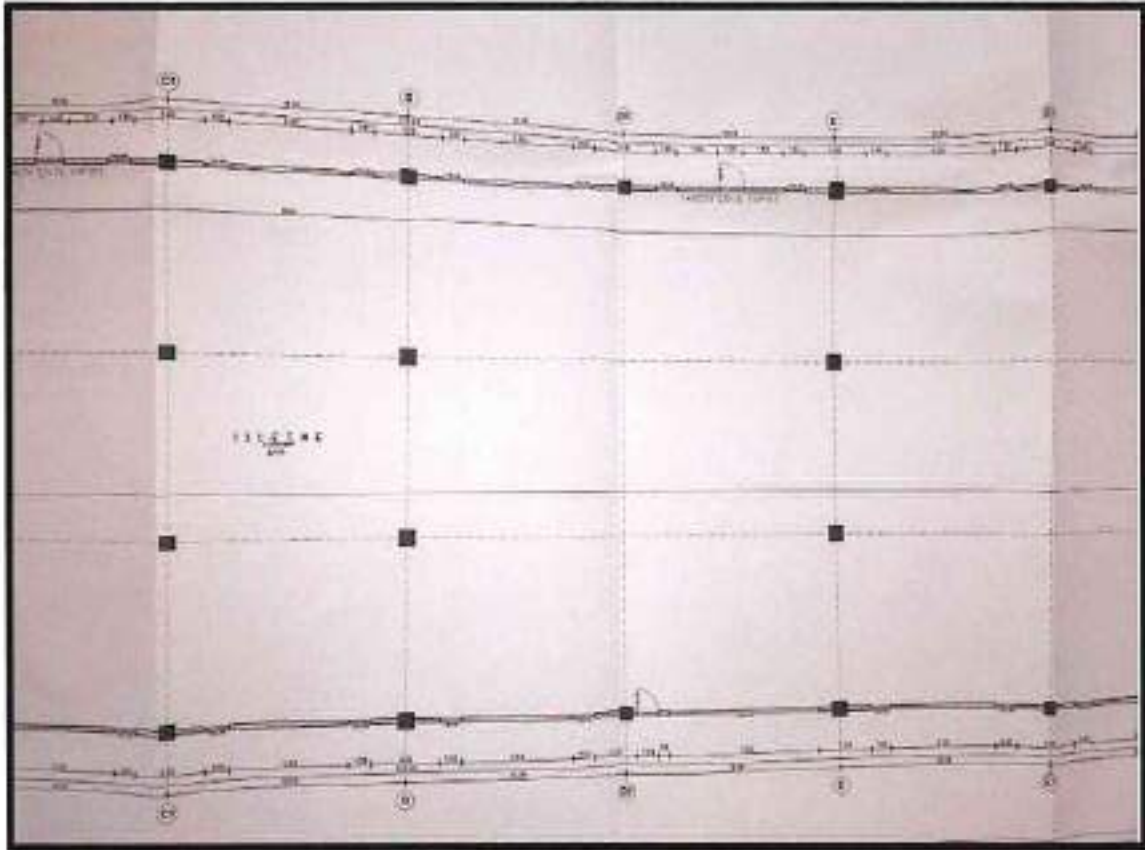
İLGİLİ İDARE		
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	İNŞAAT RÜHSAT ŞUBESİ
Ümit ŞİNER Çorlu Devlet ODA Tic. Sic. No: 273 35 25 Tel: 0 212 958 3032		İnşaat projesi no: 1/2004 yapıldığından dolayı... 2004 ve her yılın başında inşaat ruhsatı yenisiyle... tutar ve tarih... Çorlu İnşaat Ruhsat Şubesi... / 200... Fen fenni sorumluluğu... / 200...











### Özel 2021-229 no.lu Rapor'da belirtilen 2018-2019-2020 tarihli bilgi amaçlı değerlerin analizi;

Özel 2021-229 no.lu raporda taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için 03.03.2021 tarihinde Özel 2021-230 no ile 22.000.000 TL bedelli rapor hazırlanmıştır. İlgili raporda müşteri isteği doğrultusunda bilgi amaçlı olarak 2020 yıl sonu değeri, 2019 yıl sonu değeri ve 2018 yıl sonu değerleri istenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve ekonomik göstergeler neticesinde geçmiş yıl değerleri belirlenmiştir. Bu değerler belirlenirken ekonomik veriler, dünya genelinde yaşanan pandeminin ekonomik piyasalara etkisi, ülkemizde yaşanan döviz kuru belirsizlikleri gibi durumlar ele alınmıştır.

2021 yılı Mart ayında hazırlanan rapor özelinde; 2020 yıl sonu değeri belirlenirken, ekonomik verilerden ziyade pandemi etkilerinden kaynaklı değerlerin hızlı artışı esas alınmış ve 2 aylık süreçte %15'lik bir değer artışı olacağı öngörülmüştür. Bu %15'lik hızlı artışa en büyük sebep olarak, 2020 yılı boyunca pandemi etkisinin yoğun olarak devam etmesi sonrasında, Ocak ayı itibarıyla aşının bulunması ve normal hayata geçişlerin yaşanmasıdır. Bu durum dikkate alınarak 22.000.000 TL bedelli Mart ayı raporundan %15 değer düşüşü yapılarak 2020 yılı için yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2020 yıl sonu değeri: 22.000.000 TL x 0,85 = 18.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

2020 yılı genelinde pandemi sürecinin yaşanması, ticari işletmelerin uzun süre kapalı olması, sokağa çıkma yasaklarının uygulanması ve ekonomik göstergeler doğrultusunda 2020 yılı için belirlenen bedel üzerinden %10'luk bir değer düşüşü yapılarak 2019 yıl sonu değeri hesaplanmıştır.

2019 yıl sonu değeri: 18.700.000 TL x 0,90 = 16.830.000 TL olarak hesaplanmıştır.

2018 yıl sonu değeri belirlenirken ekonomik veriler ve bölgedeki artışlar göz önüne alınmıştır. Ekonomik veriler ve TÜİK enflasyon verilerine göre yaklaşık %12 oranında bir artış olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgenin gelişimi, ekonomik veriler ve firmamızın bölgede yapmış olduğu ekspertiz raporlarının değer değişimleri de göz önüne alınarak %15 oranında bir değere düşüşü yapılmış ve 2018 yıl sonu değeri belirlenmiştir.

2018 yıl sonu değeri: 16.830.000 TL x 0,85 = 14.305.500 TL olarak hesaplanmıştır.



