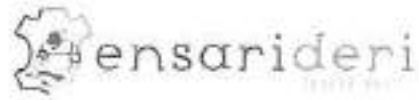




NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2021 – 229 - REVİZE

Mart, 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye
Tel: 0212 250 00 00 / Faks: 0212 302 00 34
Maaş ve Yabancı Para Hesapları Tic. Sic. No: 2566
Sermaye: 100.000.000,00 TL
MERSİS No: 03100490000019

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

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

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: 106/106 Çorlu Mahallesi/ANK.
 Telefon: +90 312 457 00 34
 Halkapı: +90 312 457 00 34 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 ²
*Kalorifer Dairesi	: 25 m ² (Toplam:2933m ²)

- (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 - 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: TR08120502000010

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 km²'dir. İlde km²'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 ^[37]	Alanı km ² [38]	Rakım mt.	Merkeze km ^[39]	Ulaşım Yolları ^[39]
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,

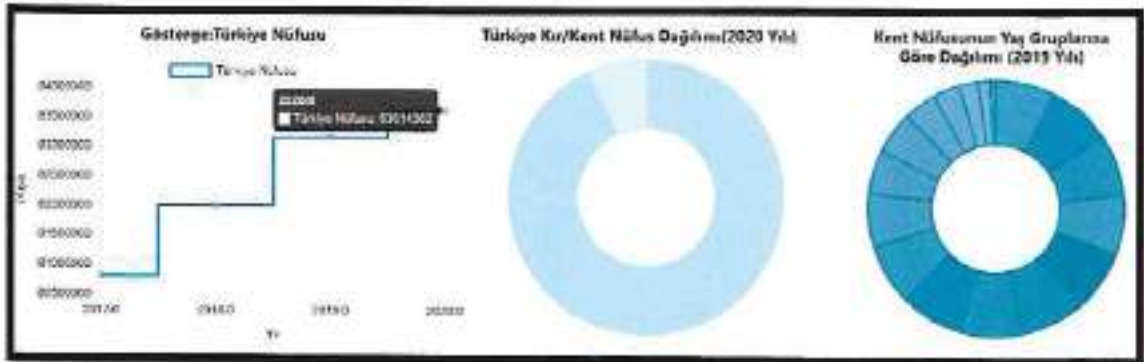
Dünyanın dört bir yanına ihraç eden çok önemli bir sanayi merkezi olmuştur.



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

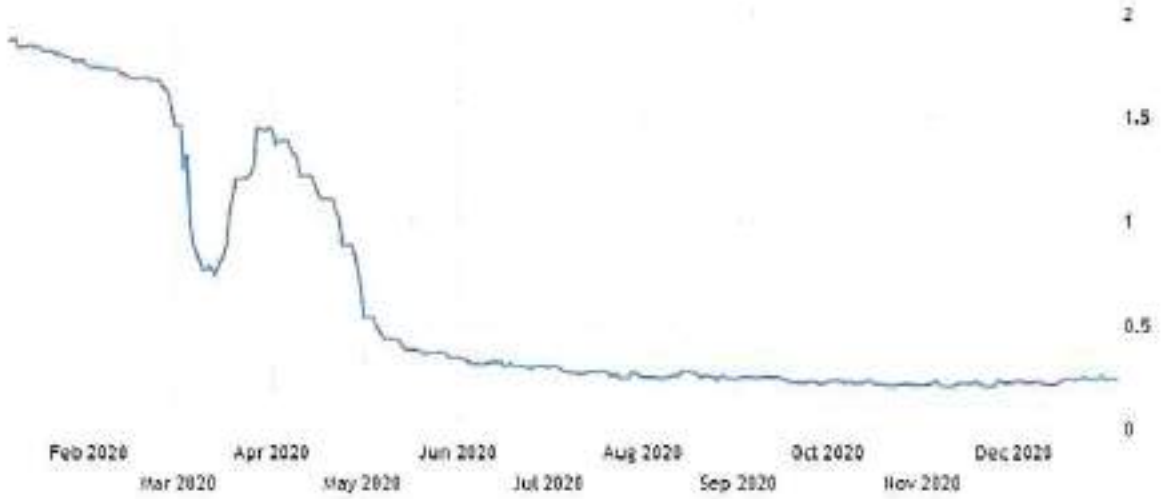
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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.

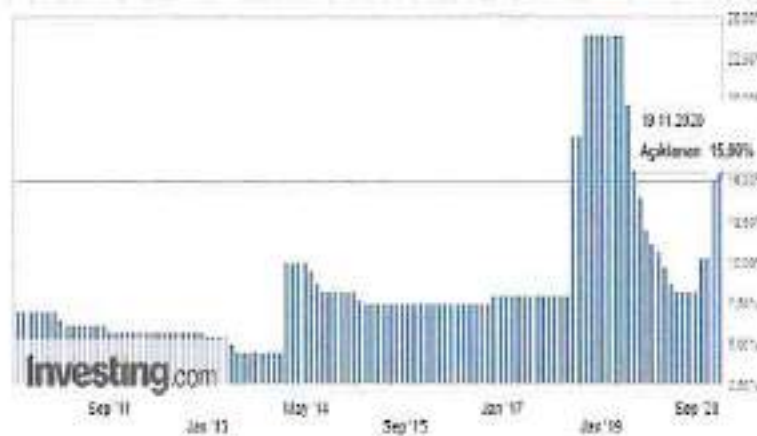
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle alış 16,10 % satış ise 16,9017% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor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



SOURCE: TTB HİSSEÇİNDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

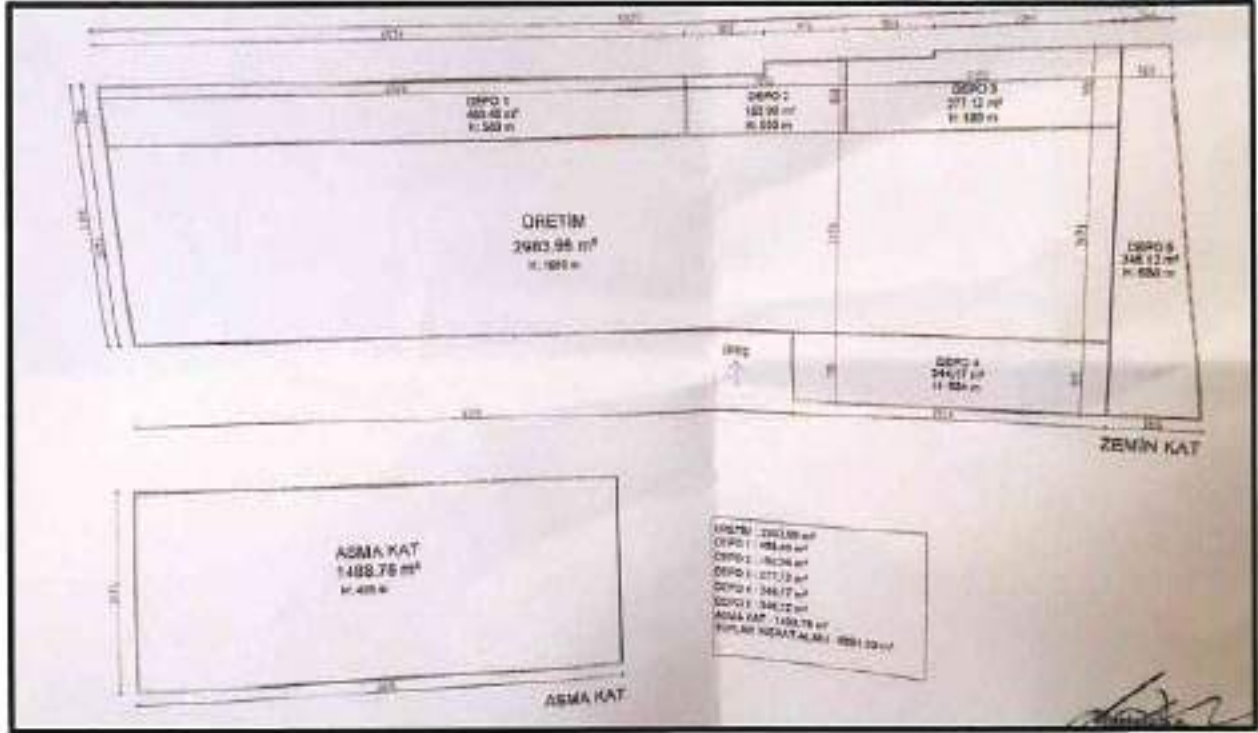
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 11.12.2020 itibariyle 0,3% seviyesindedir. 2020 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Mayıs itibariyle 0,5% altında 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 m² asma kat ilavesi yapılmış, bina dışında ise binaya bitişik nizamda ilave kapalı alanlar inşa edilmiştir. Bu doğrultuda bina toplam kapalı alanı 6081,59 m² (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. Sınır Sk. 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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı imar durumuna sahip OSB sınırları içerisinde yer alan 10.677 m² arsa 21.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

(1967 TL/m² x 0,90 Pazarlık = 1.770 TL/m²)

İlgilisi: 0 (532) 455 26 62

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda, OSB içerisinde yer almayan 32.650 m² alana sahip E:0,80 Ticari imarlı gayrimenkul 18.250.000 TL den pazarlıklı olarak satılmıştır.

(500 TL/m² x 0,95 Pazarlık x 1,50 Konum x 1,50 Yüzölçüm Şerefiyesi = 1.068 TL/m²)

İlgilisi : 0 (532) 266 74 74

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, D100 karayoluna cepheli E: 0,70 bacasız sanayi imarlı 12.341 m² arsa 12.330.000 TL'den pazarlıklı olarak satılmıştır.

(999 TL/m² x 0,95 Pazarlık * 1,50 Konum = 1.425 TL/m²)

İlgilisi: 0 (532) 739 87 90

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 (TL)
Depo	6.081,59	£2.224	£13.526.000	5,00%	676.300	£12.849.700
DÜZELTİLMİŞ DEĞER						
						£12.850.000

birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz için yapılan piyasa araştırmasında m2 satış ve kira değerleri incelenerek mevcut yapının aylık 13 TL/m2 karşılığında kiralanabileceği tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Taşınmazlar için gelir yöntemi ile değer hesaplaması yapılırken Pazar analizi kapsamında yapılan emsal satılık ve kiralık sanayi tesisleri incelenmiş ve bu tesislerin birim satış ve kira değerleri öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu da göz önünde bulundurularak kira değeri tespiti gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki kapitalizasyon oranı 0,0555 olarak tespit edilmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemine göre değer tespiti aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	A YLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
6.081,59	13,00 ₺	79.060,67 ₺	948.728,04 ₺	/	0,05555	17.078.812,60 ₺

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için aylık birim kira değeri 13 TL/m2 olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın OSB bölgesinde yer alması ve sanayi imarlı olmasından dolayı kat karşılığı inşaat yapımı yöntemine uygun olmadığı tespit edilmiştir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar planına göre yapılaşması en iyi kullanım değerini ortaya çıkartacaktır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz için kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

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. 071 854 90 80 Tlc.Sic.No:256-
www.netkurumsal.com Sahibi:1.700.000,00-İİ
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-2-2021-11:55

webtapu
TAPU VE İŞLEMLER



Kayıt Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253921030166	20210226-898-F01775	3016

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	890/106
Taşınmaz Kimlik No:	91611413	AT Yüzölçümü(m2):	5808.95
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MARMARACIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	131/12919	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI KALORİFER DAİRESİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirleme)		Ergene - 11-11-2020 16:22 - 10073	

1 / 5

Beyan	Diğer (Konusu: TAPU İŞLEMLERİNDE OSB den UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 05/06/2015 Sayı: 251(Şablon: Diğer)	(SN:6150362) ÇORLU DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:2010119239	Ergene - 10-06-2015 09:23 - 3642	
Beyan	Diğer (Konusu: TAPU İŞLEMLERİNDE OSB den UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 05/06/2015 Sayı: 251(Şablon: Diğer)	(SN:6150362) ÇORLU DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:2010119239	Ergene - 10-06-2015 09:23 - 3642	
Beyan	ÇORLU DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR 6/3/2002 YEV. 1210(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirleme)		Çorlu - 06-03-2002 00:00 - 1210	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
327254014	(SN:6150144) ENSARI DERİ KURK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5808.95	5808.95	İfrazen Taksim (TSM) 14-01-2016 252	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ÇORLU DERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İÇERİSİNDEDİR 6/3/2002 YEV: 1210	ENSARI DERİ KURK		Çorlu - 06-03-2002 00:00 - 1210	

		SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teşis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	10000000.00 USD	%16 değişken	1/0	F.B.K.	Çorlu - 12-07-2013 12:02 - 16158

İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev
Ergene - MARMARACIK Mah. - (Aktif) - 880 Ada - 106 Parsel	1/1	(SN:6150144) ENSARI DERİ KURK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 USD	Çorlu - 12-07-2013 12:02 - 16158	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teşis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	20000000.00 TL	%36 değişken	2/0	F.B.K.	Çorlu - 17-07-2013 12:03 - 16473

İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev
Ergene - MARMARACIK Mah. - (Aktif) - 880 Ada - 106 Parsel	1/1	(SN:6150144) ENSARI DERİ KURK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Çorlu - 17-07-2013 12:03 - 16473	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WPME8E3JX-m kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Serdarlıhanlı ANK
T: +90312 467 00 01 F: +90312 467 00 10
E: net@ensarideri.com.tr Tic.Sic.No: 256698
MERSİ: TR33 081 000 100 5493890000000000
www.ensarideri.com.tr





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 1-70
Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEMİN KAT





GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Şişli Şişli No:1/1 Yalınmabeyi/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		
ÇOĞSB	ÇORLU	HİDRAĞA		80	926	89	16.09.2006		
Belge uygulaması esasına göre yapım									
Mimarlık ölçütü	Statik ölçütü	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m ²	İnşaat süresi (ay)	Taahhüt sistemi	En büyük açıklık (m)	En büyük kat yüksekliği (m)	Hararetilik yük kg/m ²
4A	4A	4A	12K	2933,84		PREFABRİK	20,00	9,00	
ÖLÇEK		Mimarlık projesi : 1/50 - 1/500			Statik projesi : 1/20 - 1/30		Sığayıcı derinlik tabanım İmar İnce GÖREN		

YAPI DENETİM KURULUŞU		
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	FENNİ MESUL
MERTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hakkı Mert Yapı Denetim Kuruluşu No: 15480 Tel: 0 212 058 3032		Fen fenni sorumluluğunda tasarımları yapılmış ve inşaatı için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir. İnşaatın yapılması için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir. İnşaatın yapılması için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir.

İLGİLİ İDARE		
MİMARİ KONTROL	STATİK KONTROL	İNŞAAT RÜHSAT ŞUBESİ
Ümit ŞİNER Çorlu Devlet ODA 15480 Tel: 0 212 058 3032		İnşaat projesi no: 1/2004 yapılmış ve inşaatı için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir. İnşaatın yapılması için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir. İnşaatın yapılması için gerekli belgeleri hazırlanmıştır. Bu belge, inşaatın yapılması için gerekli belgelerdir.

