GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DERLÜKS DERİ KONFEKSİYON SAN. VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.
Kazlıçeşme Mah.Demirhane Cad.Hacı Reşit Bey Sok. No:11 Zeytinburnu/İstanbul

HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TARIH: 22.05.2019

RAPOR NO: 2019-OZ-236

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş .
19 Mayıs Mah. Sümer Sok. Sümko Sitesi G blok D: 6 Kadıköy/İstanbul Tel: 0216 4783478 Faks: 0216 4783477
info@lidergd.com.tr www.lidergd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	**DERLÜKS DERİ KONF. SAN. DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.**
Dayanak Sözleşmesi	15.05.2019 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	22.05.2019 tarih ve 2019-OZ-236 sayılı Rapor. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 12.672,00 m² yüzölçümlü, 2242 ada 6 nolu parselde kain, A ve B Bloklu 11'er Katlı Betonarme Apartman Havuzu ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde, 18/4173 arsa paylı, A Blok, 36 bağımsız bölüm numaralı, "MESKEN" nitelikli taşınmazın 22.05.2019 tarihli itibariyle **adil piyasa değerinin tespiti.**
Taşınmaz Adresi	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Bilecik Caddesi, Star Residance, A Blok, No: 1/A, K: 5, D: 36 UAVT 1691576860
Gayrimenkulün Kullanımı	1 Adet Mesken
Tapu Bilgileri Özeti	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 12.672,00 m² yüzölçümlü, 2242 ada 6 nolu parselde kain, A ve B Bloklu 11'er Katlı Betonarme Apartman Havuzu ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde, 18/4173 arsa paylı, A Blok, 36 bağımsız bölüm numaralı, "MESKEN" nitelikli; Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1000/1000 hisse) mülkiyetindedir.
İmar Durumu	Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 22.05.2019 onay tarihli ve 7033 sayılı yazılarındaki bilgilere göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 1/1000 ölçekli Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; hmax serbest, emsal 2.00, "Konut Alanı" yapılaşma şartlarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Yasal Durum Değeri;

KDV Hariç Değeri; 470.000,00 TL (Dörtyüzyetmişbin Türk Lirası)
KDV Dahil Değeri; 554.600,00 TL (Beşyüzellidörtbinaltıyüz Türk Lirası)

Olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı **Cihat Çoban** SPK L.No: 405681	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ 2
1.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER 6
2.1.Müşteri Bilgileri 6
2.2.Değerleme Şirketi Bilgileri 6
3.UYGUNLUK BEYANI 7
4.DEĞERLEME KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ 7
5.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler 7
5. 2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 8
5. 2. 1. İl 8
5. 2. 2. İlçe 10
6. GAYRİMENKUL BİLGİLERİ 11
6.1.Gayrimenkulün Konumu 11
6.2 Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri 11
7. TAPU KAYIT BİLGİLERİ 12
7.1. Tapu Bilgileri 12
7.2 Tapu İncelemesi 12
7.3. Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler 13
7.4. Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 13
8. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ 13
8.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri 13
8.2. Yapı Denetimi Bilgileri 13
8.3. İmar Durumu Bilgileri 13
8.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.) 14
8.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi 14
8.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş 14
8.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar 14
9.GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER 14
10. DEĞERLEME TANIMLARI 15
10.1 Gelir Kapitalizasyon Metodu 15
10.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı 15
10.3. Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) 16

11. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE DEĞER TESPİTİ 16
11.1. Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler 16
11.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Kullanılma Nedenleri 16
11.3. Fırsatlar Ve Tehditler Analizi 17
11.4. Değerleme Detayı Ve Hesaplamalar 17
11.4.1. Maliyet Yöntemi 17
11.4.2. Emsal Yöntemi 17
11.4.2.1. Emsaller Ve Yorumlanması 18
11.4.3. Gelir Yöntemi 18
11.5. En Etkili En Verimli Kullanım Analizi 18
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, SONUÇ CÜMLESİ VE NİHAİ DEĞER 18
13. EKLER 19

1.GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi ve Dış Ticaret Limited. Şirketi'nin 15.05.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 22.05.2019 tarih ve 2019-OZ-236 rapor numarası ile Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 12.672,00 m² yüzölçümlü, 2242 ada 6 nolu parselde kain, A ve B Bloklu 11'er Katlı Betonarme Apartman Havuzu ve Arsası nitelikli ana gayrimenkulde, 18/4173 arsa paylı, A Blok, 36 bağımsız bölüm numaralı, "MESKEN" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan **gayrimenkul değerleme raporudur.**
1.2 DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerleme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları Cihat ÇOBAN ile sorumlu değerleme uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
1.3 DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ	:	Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.05.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
1.4 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmamış olup Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİ TANITICI BİLGİLER

2.1.Müşteri Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Derlüks Deri Konfeksiyon Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi
ŞİRKETİN ADRESİ : Kazlıçeşme Mah. Demirhane Cad. Hacı Reşit Bey Sok. No:11 Zeytinburnu/Tekirdağ
TELEFON NO : 0 (212) 416 59 96
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : - TL (Türk Lirası)
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : -
TİCARİ SİCİL NO : -
FAALİYET KONUSU : Deri Konfeksiyon

2.2.Değerleme Şirketi Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş
ŞİRKETİN ADRESİ : 19 Mayıs Mahallesi Sümer Sokak Sümko Sitesi G4 Blok D.6 Kadıköy/TEKİRDAĞ
TELEFON NOSU : 0 216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin iştigal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000 TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİNİN TARİH VE NOSU:
20 MART 2006 SAYI : 6516

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış olup bu husus SPK'nın 200/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun 07.04.2011 tarihli Karar. İle Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

3.UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Raporda yer alan analiz ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme Hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- ✓ Değerleme Uzmanı, bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme Uzmanı, raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlemiştir.

4.DEĞERLEME KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor müşterinin talebi üzerine aşağıda tapu kayıtları verilen taşınmazların Pazar (piyasa) değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Rapora getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

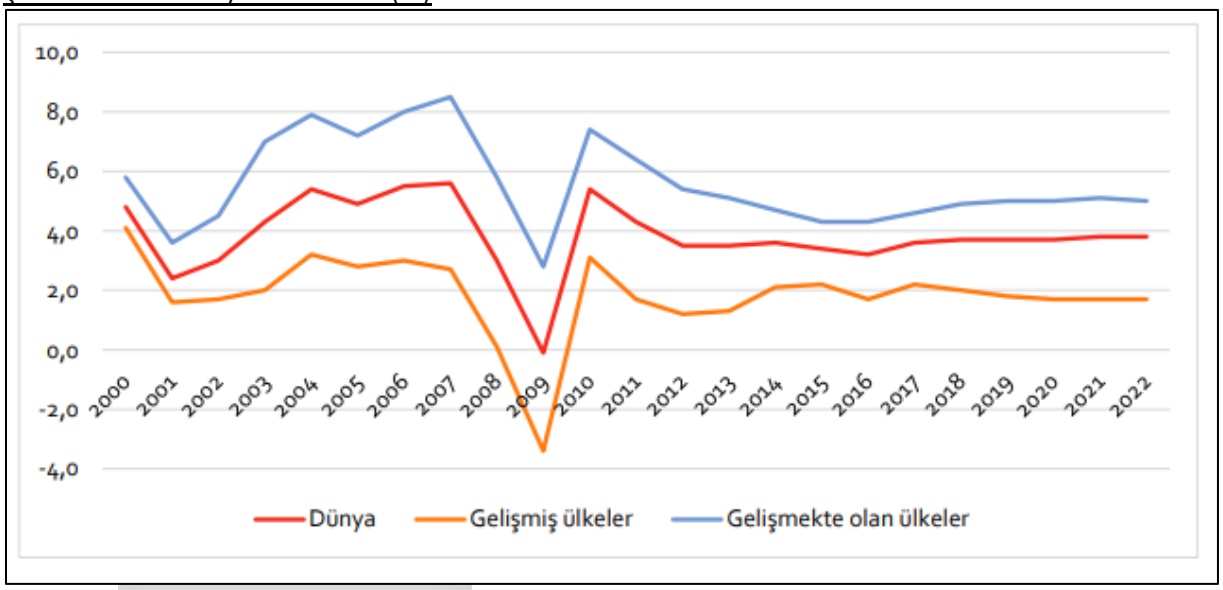
5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1. Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye, dünyanın en güçlü ekonomilerin temsil edildiği G-20'nin faal bir üyesidir. Dünya ekonomide yaşanan derin ve geniş çaplı durgunluktan geçmesine rağmen güçlü ve dünya geneline yayılmış bir büyüme sürecine henüz dönülememiştir. Ülkelerin ekonomik görünümlerindeki farklılıklara karşın, dünya genelinde büyüme öngörüleri aşağı yönlü revize edilmektedir. Ayrıca küresel ekonomiye yönelik aşağı yönlü riskler ağırlığını korumaktadır. Düşen petrol fiyatları ve finansal koşullardaki iyileşme gelişmiş ülkeleri desteklerken gelişmiş ülkeler merkezli para politikası kararları ve düşük emtia fiyatları gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemektedir. Gelişmiş ekonomilerde devam eden yüksek borçluluk seviyeleri ve henüz istikrara kavuşmayan güven ortamı nedeniyle toparlanma hala istenen düzeyde değildir. 2017 yılında OECD'ye göre %3,58 civarında gerçekleşen küresel büyüme hızının bu yıl %3,74'e çıkması beklenmektedir. Amerika ve Avrupa başta olmak üzere gelişmiş ülkelerde büyümenin hızlanması büyüme beklentilerini olumlu etkilemektedir. Çin ekonomisinin ise 2018 yılında bir miktar hızlanmakla beraber orta vadede yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir. Küresel ticaretin hızlanması ise Çin'in kısa vadede büyüme oranlarını tekrar yukarıya çekebilir. Gelişmiş ülkelerde büyüme oranı ise yüksek düzeylerde seyretmektedir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde GSYH, 2016 yılının aynı çeyreğine göre ABD'de yüzde 2,3, Euro Alanında ise yüzde 2,5 yükseldi. AB üyesi ülkeler içinde büyüme oranı Almanya'da yüzde 2,8, Fransa'da yüzde 2,2 ve İtalya'da 1,8'e ulaştı. Gelişmiş ülkelerde enflasyon oranları, Euro alanında yüzde 1,5. ABD'de 2,2, İngiltere'de yüzde 3,1 ve Japonya'da yüzde 0,2 olarak gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkelerde ağırlığını koruyan sorun işsizlik olup, işsizlik oranı Euro alanında yüzde 8,8, Fransa'da yüzde 9,9, İspanya'da yüzde 16,7 düzeyindedir.

Şekil 1. Küresel Büyüme Oranları(%)



Kaynak:IMF, World Economic Outlook

TÜİK'in hazırladığı, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2019 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,69, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,00, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,39 artış gerçekleşti. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon oranı ise %14,60 olarak tahmin edilmektedir. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2018 yılı Ağustos itibariyle de %19 düzeyine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirdiğimizde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğunu görüyoruz. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı olmuştur. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. 2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılsonu beklentileri daha temkinli durumdadır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaştığını gösteriyor. Sektörün büyüme ivmesini kaybedeceği kanaatine varılmıştır.

Genel olarak; 2020'de dünyanın en büyük inşaat pazarının Çin olacağını, Çin'i ABD, Hindistan, Japonya ve Kanada'nın izleyeceğini göstermektedir.

5. 2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5. 2. 1. İl

Tekirdağ Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Tekirdağ 41° 34' 52" - 40° 52' 53" - 41° 35' 28" – 40° 32' 23" kuzey enlemleri ile 28° 09' 14" - 26° 42' 42" – 28° 08' 34" – 26° 54' 24" doğu boylamları arasındadır. 6.313 km² yüzölçümüne sahip ilin denizden yüksekliği 0–200 m arasındadır. İl doğudan İstanbul'un Silivri ve

Çatalca, kuzeyden Kırklareli'nin Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivanköy, güneyden Marmara Denizi ve Çanakkale'nin Gelibolu ilçesiyle ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1,5 km. bir kıyısı vardır. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur. Il merkezi kısmen vadi yamaçlarında, kısmen yalıyarlar üzerinde birbirini izleyen üç basamak üzerine yayılır. Vilayet konağının bulunduğu İlk basamakta yükselti 12 m, çarsının bulunduğu basamakta 25 m. ve kuzeyde Tuğlacılar Lisesinin bulunduğu basamakta 45 m. dir.

Marmara denizine 100 km.den fazla kıyısı olan ve bundan dolayı haklı olarak "Marmara'nın İncisi" unvanıyla anılan ilimiz, sahip olduğu doğal güzellikleri ve barındırdığı kültürel varlıklarıyla turizm açısından göz ardı edilemeyecek avantajlara sahiptir. Avrupa'yı Asya kıtasına bağlayan E80 (TEM), E84 ve D-l00 karayolları ile 56 km.lik demiryolu ağının ilimiz sınırları içerisinden geçmesi, ilimizde büyük bir ulaşım kolaylığı sağlamaktadır. Uluslararası statüye sahip, Çorlu Hava Limanıyla çağdaş limancılığın gereği olarak tüm hizmetlerin verildiği, İlimiz Merkez ilçedeki Akport ve M.Ereğlisi ilçesindeki Martaş limanları, hava ve deniz ulaşımına verilen önemi yansıtmaktadır. İlimiz, Arkeoloji ve Etnografya Müzesi, Rakoczi Müzesi, Namık Kemal Evi, Osmanlı dönemine ait camileri, çeşmeleri, Karacakılavuz El Dokumaları, Kiraz Festivali, Bağbozumu ve Tepreş Şenlikleri, doğal plajları, doğa harikası Çamlıkoy' u (Kastro) ve diğerleri ile bir tarih ve turizm kentidir. Özellikle yaz aylarında plajları ve eğlence yerleriyle bir eğlence merkezi olma yönünde hızla ilerleyen Kumbağ Beldesi ile yeşil bağları, zeytin bahçeleri, sahilleri ve şaraplarıyla ünlü Şarköy ve Marmara'nın Efes'i olarak anılan adeta bir açık hava müzesi görünümündeki antik ilçesi M. Ereğlisi ilçesi ve bağlı beldeleri önemli tatil merkezlerimizdendir. Yeme-içme, eğlence ve konaklama tesislerinin, ikinci konutlarının çok olması, bu yörelerimize turizm sezonu içerisinde hareket ve canlılık getirmektedir. Diğer yandan, Tekirdağ Anadolu Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi ve ilimiz Merkez ilçe ile M. Ereğlisi, Çorlu ve Şarköy ilçelerinde bulunan Meslek Yüksek Okullarının "Turizm Otelcilik" bölümlerinde, Türk turizmine yetişmiş eleman kazandırılmaktadır. Tekirdağ nüfusu 2017 yılına göre 1.005.463'dir. Bu nüfus, 516.496 erkek ve 488.967 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,37 erkek, %48,63 kadındır.

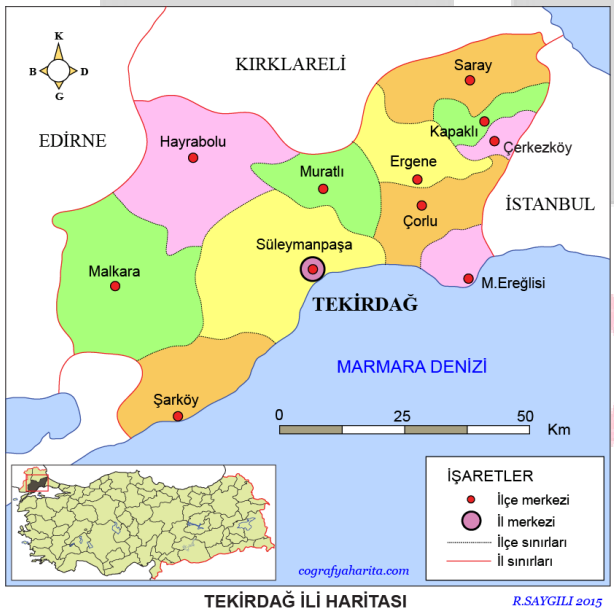
Yıllara Göre Tekirdağ Nüfusu:

Yıl	Tekirdağ Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	**1.029.927**	527.975	501.952
2017	**1.005.463**	516.496	488.967
2016	**972.875**	499.819	473.056
2015	**937.910**	482.404	455.506
2014	**906.732**	466.956	439.776
2013	**874.475**	450.149	424.326
2012	**852.321**	439.124	413.197
2011	**829.873**	427.452	402.421
2010	**798.109**	406.744	391.365
2009	**783.310**	402.789	380.521
2008	**770.772**	398.898	371.874
2007	**728.396**	375.703	352.693

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

5. 2. 2. İlçe

Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde yer alan Tekirdağ ilinin en büyük ilçesi olan Çorlu, idari yönden 26 mahalleden oluşmaktadır. Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezî bir yerinde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yer alır. Doğudan Silivri, Muratlı ve Ergene ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi bulunmaktadır. Yüzölçümü 409 km²'dir. Tekirdağ merkezine 38 km uzaklıkta olan Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezî bir yerinde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yer alır. Doğudan Silivri, Muratlı ve Ergene ilçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi bulunmaktadır. Yüzölçümü 409 km²'dir. Çorlu'nun denizden yüksekliği 193 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı halinde sokulan sırtlar, Çorlu'nun en yüksek kesimini oluşturur. Çorlu arazisinin büyük bölümü Ergene Havzası içinde yer alır. Çorlu, Yıldız (Istranca) Dağları'ndan aşınan ve akarsulardan sürüklenen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca bu bölge, Ergene Havzası ile Marmara kıyı şeridi arasındaki su bölümünün ayırım sınırıdır. Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkileri altındadır. Kuzeyden inen soğuk hava kütleleri ile güneydeki Akdeniz ve Ege'den gelen nemli-ılık hava akımları bölge iklim yapısını etkiler. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir.



TEKİRDAĞ İLİ HARİTASI R.SAYGILI 2015

6. GAYRİMENKUL BİLGİLERİ

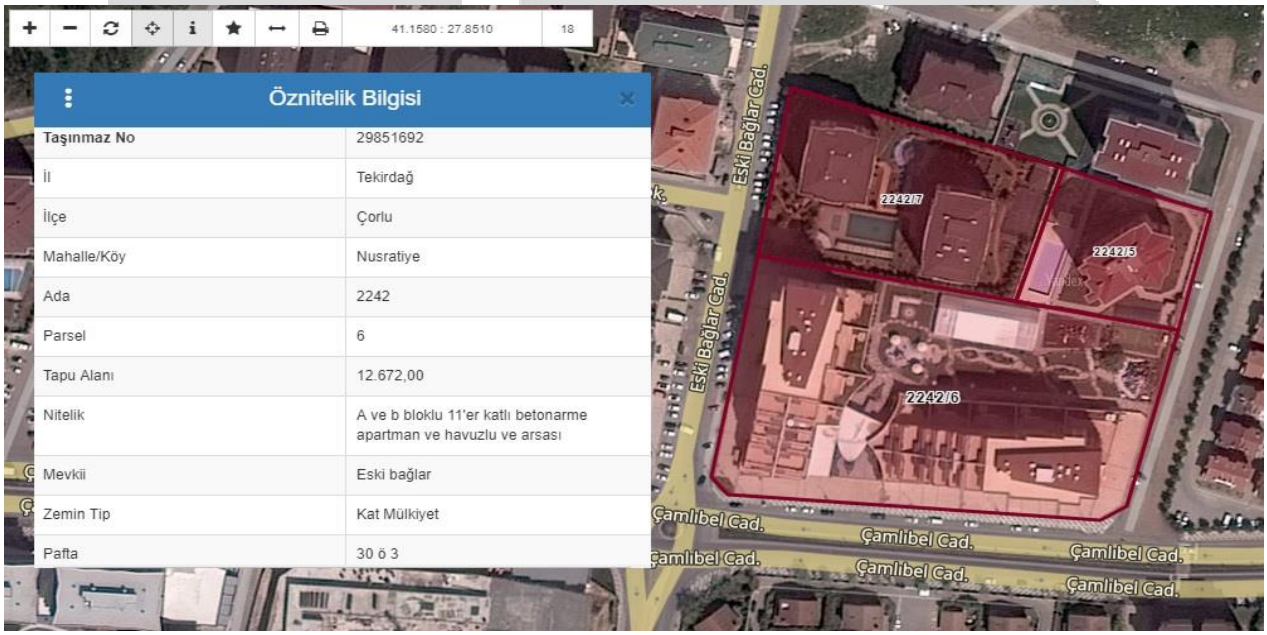
6.1.Gayrimenkulün Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi, Bilecik Caddesi, Star Residance, A Blok, No:1/A, K:5, D:36 açık adresinde yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza, Hürriyet Mahallesi Çamlıbel Caddesi'ne girilerek yaklaşık 1,3 km devam edilerek solda konumlu taşınmaza ulaşılır.

6.2 Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri

Bölgede ayrık nizam konut yapılaşması hakim olup, alt yapısı tamamlanmış kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın çevresinde genellikle üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği, konut amaçlı kullanılan yüksek yapıda binalar ve eğitim kuruluşları bulunmaktadır.

Harita



41.157800,27.849300

7. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Çorlu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 16.05.2019 onay tarihli tapu kaydına göre tespit edilmiştir.

7.1. Tapu Bilgileri

SAHİBİ ve HİSSESİ	:	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İLİ	:	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	:	ÇORLU
MAHALLESİ	:	NUSRATİYE
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	ESKİ BAĞLAR
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	30ö3
ADA NO	:	2242
PARSEL NO	:	6
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	A VE B BLOKLU 11'ER KATLI BETONARME APARTMAN VE HAVUZLU VE ARSASI
ARSA ALANI	:	12.672,00 m^2
BLOK	:	A
B.B. NO	:	36
B.B. KAT	:	5
B.B. NİTELİĞİ	:	MESKEN
ARSA PAYI	:	18/4173
CİLT	:	99
SAYFA	:	9743
YEVMİYE	:	2400
TAPU CİNSİ	:	KAT MÜLKİYETİ

7.2 Tapu İncelemesi

Çorlu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 16.05.2019 onay tarihli, mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren tapu kaydı Ek: 1 'de sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 19.06.2014 (03.07.2014 - 15326)
- 04.12.2015 tarihli rapora göre; bu bağımsız bölüm/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur. (07.12.2015 - 26766)
- Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. (28.12.2015 - 28604)
- Kİ den KM ne çevrilmiştir. (13.06.2016 - 14003)
- Yönetim Planı Değişikliği: 03.08.2016 (09.08.2016 - 18005)

Rehinler Hanesi:

- ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden FBK, faizsiz, 1.040.000,00-TL bedel İle 21.02.2019 tarih ve 23560 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.3. Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

Taşınmaz; 29.12.2016 tarih ve 30054 yevmiye sayılı satış işlemi ile Yalçın Kovancı(Celal oğlu) mülkiyetinde iken 06.02.2019 tarih ve 2400 yevmiye ile satış işleminden Derlüks Deri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. 21.02.2019 tarihi ve 3560 yevmiye ile taşınmaz üzerine Ziraat Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.derece ipotek şerh edilmiştir.

7.4. Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerleme raporu; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır.

8. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

8.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde 16.05.2019 tarihinde taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı ana yapı; 12.672,00 m^2 imar parseli üzerinde inşa edilmiştir.

19.09.2013 tarihinde 363A sayılı yeni yapı ruhsatı, 11.06.2014 tarihinde 2014/204-A sayılı tadilat ruhsatı, 28.05.2015 tarihinde 2015/201-A sayılı isim değişikliği ruhsatı alınmıştır. İnşaatı tamamlanmış 13.05.2016 tarihinde ve 157 nolu, Yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Ruhsat ve yapı kullanma ve izin belgesi 10 adet dükkan; 2.279,35 m^2, 67 adet mesken; 11.867,50 m^2, ortak alan 1.841,15 m^2, garaj 2.445,00 m^2, kapıcı dairesi 40,00 m^2, sığınak 392,00 m^2 toplam 18.865,00 m^2 alan, kot altı 1 kat, zemin ve 9 normal kat için düzenlenmiş ve 3B yapı sınıfı için tanzim edilmiştir.

Dosyasında yapı ruhsatına konu mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz kat, konum ve alan olarak projesine uygundur. Mimari olarak banyo+wc ile wc bileştirilmiş olup alan olarak her hangi bir büyüme bulunmamaktadır.

8.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı ana gayrimenkul; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi olup, değerleme konusu taşınmazın inşaatı süresince yapı denetimi hizmeti KIRKLARELİ TEKNİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından verilmiştir.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Kırklareli Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: Yeni Mahalle, Sıla 1.Sokak, Yalçın Blok, No:1, İç Kapı No:3, Lüleburgaz/Kırklareli

8.3. İmar Durumu Bilgileri

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 22.05.2019 tarih ve 7033 sayılı yazılarındaki bilgilere göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı parsel, 06.02.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; hmax serbest, emsal 2.00, "Konut Alanı" yapılaşma şartlarına sahiptir(Ek: 2).

8.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve 22.05.2019 tarih ve 7033 sayılı onaylı imar durum yazısındaki bilgilere göre, son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

8.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

Değerleme konusu taşınmaz; 12.672,00 m² imar parseli üzerinde inşa edilmiştir.
Bina iskanlı olup, kat mülkiyetine geçmiştir.

8.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerleme raporu; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amacıyla hazırlanmamıştır.

8.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değerinin tespiti için için proje geliştirme yapılmamıştır.

9.GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık nizam
BİNANIN YAŞI	: ~3
KAT ADEDİ	: Bodrum + Zemin + 9 Normal Kat (A Blok)
TOPLAM ALANI	: 18.865,00 m² (Yapı Kullanma ve İzin Belgesinden alınmıştır)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz
ASANSÖR	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Akrilik bazlı dış cephe boyalı
JENERATÖR	: Yok
SU DEPOSU	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
OTOPARK	: Açık kapalı otopark alanı
DİĞER ÖZELLİKLERİ	: -

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm, 2242 ada 8 parsel sayılı 12.672,00 m² alanlı arsa üzerinde; kat mülkiyetine geçilmiş, ayrık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3/B yapı grubunda inşa edilmiş A ve B bloklu sitenin A Bloğunda yer almaktadır.
Konu taşınmazın yer aldığı A Blok; Çorlu Tapu Müdürlüğü'nde mevcut mimari projesine göre ve hali hazırda; bodrum kat + zemin kat + 9 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta; otopark ve sığınak, zemin katta; 10 adet dükkan; 1.normal katta 10 adet mesken, 2.normal katta 9 adet mesken, 3. 4. Ve 5.normal katlarda 8'er adet mesken, 6.normal katta 7 adet mesken, 7 ve 8.normal katlarda 6'şar adet mesken, 9.normal katta 5 adet mesken

olmak üzere toplam 77 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu taşınmazın yer aldığı binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Bina dış cephesi akrilik bazlı dış cephe boyalıdır.
Site etrafı çevrili olup girişte güvenlik bulunmaktadır. Site içerisinde yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor alanları, kamelyalar bulunmakta olup çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

36 nolu Bağımsız Bölüm: Konu taşınmaz mimari projesine göre A Blokta 5.normal katta yer almaktadır. Taşınmaz salon, 3 adet oda, mutfak, banyo+wc, ebeveyn banyo, wc, çamaşır odası, soyunma odası, antre, hol ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup **165 m²** brüt alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın kat, konum ve alan olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup mimari olarak banyo+wc ile wc bileştirilmiştir. Salon ve oda zeminleri laminant kaplı olup duvarları saten boya ile boyalıdır. Mutfak ve antre zeminleri seramik kaplı olup duvarları saten boya ile boyalıdır. Mutfak dolapları amerikan dolap olup mutfak tezgahı mermer malzemeden mamuldür. Banyo+wc ve ebeveyn banyo zeminleri seramik kaplı olup duvarları fayans kaplıdır. Pencere doğramaları pvc malzemeden mamul çift camlıdır. Giriş kapısı çelik kapı olup iç kapılar amerikan panel kapıdır.

10. DEĞERLEME TANIMLARI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akısı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri Yaklaşımı yöntemleridir.

10.1 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

10.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapılanmaların değeri, 06.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren '' Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi' nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur.

Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

Proje bilgileri, inşaatın teknik özellikleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi'ndeki veriler kullanılmıştır.

10.3. Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

11. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın konumu, çevresel özelikleri, mevcut imar durumu, çevre düzenlemesi ve diğer harici ve müteferrik işlerin yapılmış olması, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özelikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

11.1. Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

- Merkezi bölgede konumludur.
- Alt yapısı tamamlanmıştır.
- Ulaşım imkanları iyidir.
- İskan belgesi almıştır.
- Lüks site içerisinde yer almaktadır.

Olumsuz Özellikler:

- Ekonomik durağanlık nedeni ile piyasalardaki tedirginlik.

11.2. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Kullanılma Nedenleri

Söz konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde emsal (karşılaştırma) yöntemi kullanılmış olup, bölge genelinde satılık, satılmış emsaller ve görüşler araştırılarak raporda sunulmuştur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkulün satısı için makul bir süre tanınmıştır.

- Değerleme çalışmamız ve rapor içeriğinde sunulan bilgi ve değerlendirmeler; taşınmazlar için değerleme tarihi itibari ile temin edilen bilgi ve belgeler ile sınırlıdır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

11.3. Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:
Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,
Havuzlu güvenlikli site içerisinde yer alması,

Tehditler:
Sosyal donatı alanları daha fazla olan sitelerin tercih edilmesi,
Ekonomik belirsizlikler,

11.4. Değerleme Detayı Ve Hesaplamalar

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde emsallerine kıyasla olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilerek uygun birim değer üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

11.4.1. Maliyet Yöntemi

Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

11.4.2. Emsal Yöntemi

Satılık Emsalleri

Emsal 1: TURYAP ÇORLU 0 538 974 73 66
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı blokta 7.katta yer alan 220 m² alana sahip olduğu beyan edilen 165 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 470.000.-TL bedelle satılıktır. (2.848.-TL/m²)

Emsal 2: EFE GAYRİMENKUL 0 537 386 80 40
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mayf Park Sitesinde 10 katlı 3 yıllık binanın 7.katında yer alan 150 m² alana sahip olduğu beyan edilen 130 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 420.000.-TL bedelle satılıktır. (3.230.-TL/m²)

Emsal 3: UĞUR ULUĞ 0 507 696 59 71
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Dream City Sitesinde 9 katlı 4 yıllık binanın 5.katında yer alan 168 m² alana sahip olduğu beyan edilen 150 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 445.000.-TL bedelle satılıktır. (2.966.-TL/m²)

Emsal 4: ERGENE GAYRİMENKUL 0 535 266 68 68
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede İmperial Land Sitesinde 11 katlı 5-10 yıllık binanın 10.katında yer alan 220 m² alana sahip olduğu beyan edilen 180 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 daire 450.000.-TL bedelle satılıktır. (2.500.-TL/m²)

11.4.2.1. Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Bölgede benzer nitelikte mesken fonksiyonlu taşınmazların değerinin 2.500-3.500-TL/m^2 aralığında alınabileceği kanaati hasıl olmuştur. Emsal 1 numaralı taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede benzer konumda ve benzer inşaat malzemesine sahiptir. Emsal 2 numaralı taşınmaz yakın konumlu daha yeni inşa edilmiş, sosyal donatı alanları daha iyi olan site içerisinde konumludur. Emsal 3 numaralı taşınmaz site içerisinde inşaat kalitesi daha iyi bağımsız bölümdür. Emsal 4 numaralı taşınmazın inşaat kalitesi taşınmaza göre daha düşüktür. Emsal 5 numaralı taşınmaz ise aynı sitede daha iyi konum ve inşaat malzemesine sahip kiralık daire emsalidir.

11.4.3. Gelir Yöntemi

Taşınmazın değerlemesinde gelir yöntemi kullanılmamıştır.

11.5. En Etkili En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut niteliği olan mesken kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ, SONUÇ CÜMLESİ VE NİHAİ DEĞER

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşa kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Buna göre;

Taşınmazın değerinin 165,00 m^2 x 2.848,00 TL/m^2 = 470.000,00 TL

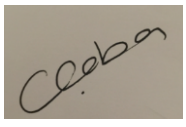
Olabileceği kanaatine varılmıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ve Nihai Sonuç:

Nihai olarak taşınmazların değerinin Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler ışığında; aşağıda belirtilen nihai değerlerde olacağı yönünde kanaatimizi belirtir rapor tarafımızca tanzim edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın rapor tarihi itibariyle Yasal Durum Değeri;
KDV Hariç Değeri; 470.000,00 TL (Dörtyüzyetmişbin Türk Lirası)
KDV Dahil Değeri; 554.600,00 TL (Beşyüzellidörtbinaltıyüz Türk Lirası)
Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

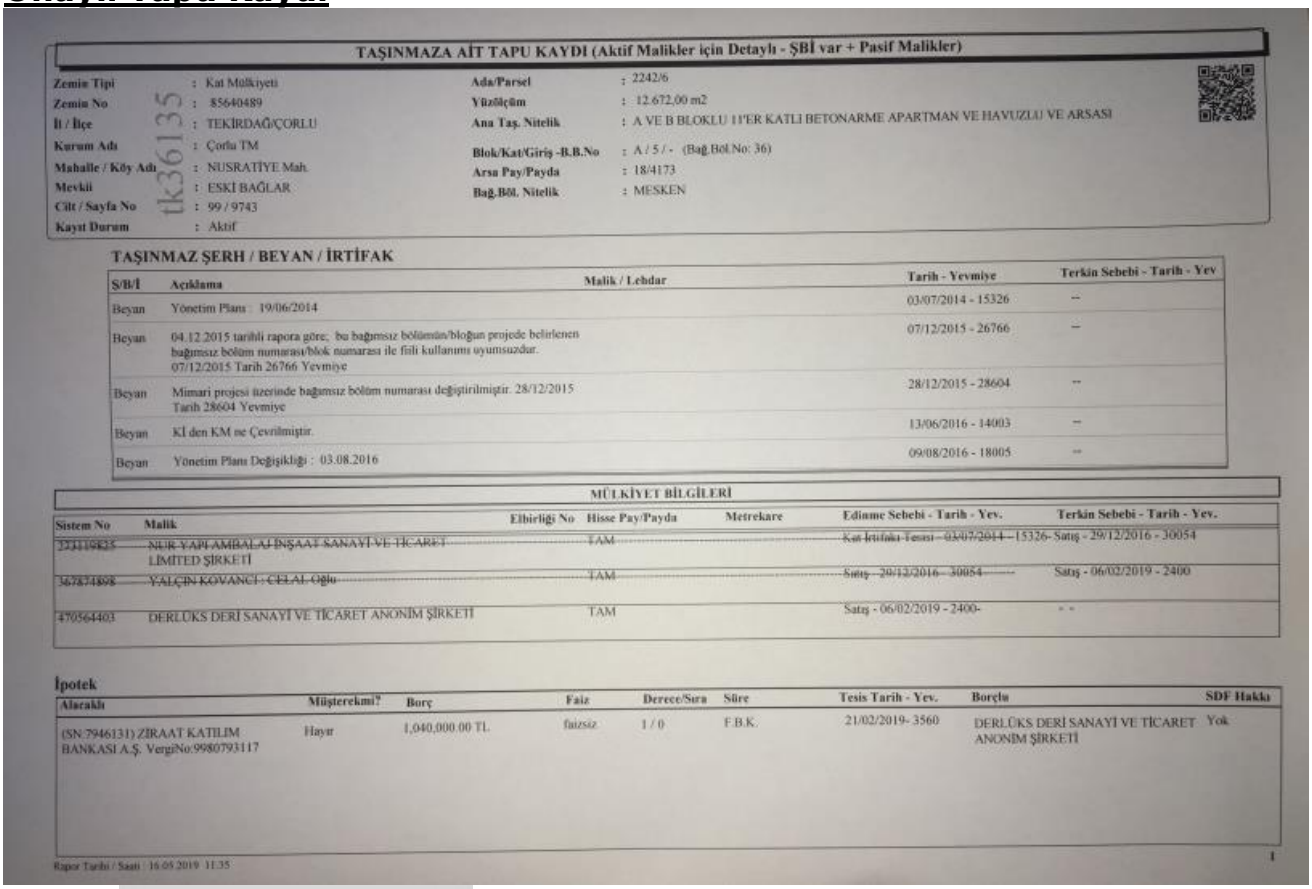
Değerleme Uzmanı **Cihat Çoban** SPK L.No: 405681	Sorumlu Değerleme Uzmanı **Halil İbrahim Bektaş** SPK L.No: 400515
	

13. EKLER

1. Onaylı Tapu Kaydı
2. İmar Durum Yazısı
3. Fotoğraflar
4. Mimari Proje, Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. Özgeçmişler
6. SPK Lisans Belgeleri

NOT: Değerleme raporu, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

Onaylı Tapu Kaydı



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

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2242/6
Zemin No	: 85640489	Yüzölçüm	: 12.672,00 m2
İl / İlçe	: TEKİRDAĞ/ÇORLU	Ana Taş. Nitelik	: A VE B BLOKLU 11'ER KATLI BETONARME APARTMAN VE HAVUZLU VE ARSASI
Kurum Adı	: Çorlu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: A / 5 / - (Bağ.Böl.No: 36)
Mahalle / Köy Adı	: NUSRATİYE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 18/4173
Mevkii	: ESKİ BAĞLAR	Bağ.Böl. Nitelik	: MESKEN
Cilt / Sayfa No	: 99 / 9743		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk36135

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 19/06/2014		03/07/2014 - 15326	--
Beyan	04.12.2015 tarihli rapora göre; bu bağımsız bölümün/bloğun projede belirlenen bağımsız bölüm numarası/blok numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur. 07/12/2015 Tarih 26766 Yevmiye		07/12/2015 - 26766	--
Beyan	Mimari projesi üzerinde bağımsız bölüm numarası değiştirilmiştir. 28/12/2015 Tarih 28604 Yevmiye		28/12/2015 - 28604	--
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.		13/06/2016 - 14003	--
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 03.08.2016		09/08/2016 - 18005	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
223119825	NUR YAPI AMBALAJ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Tesisi - 03/07/2014 - 15326	Satış - 29/12/2016 - 30054
367874898	YALÇIN KOVANCI - CELAL Oğlu		TAM		Satış - 29/12/2016 - 30054	Satış - 06/02/2019 - 2400
470564403	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 06/02/2019 - 2400	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:7946131) ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:9980793117	Hayır	1,040,000.00 TL	faizsiz	1 / 0	F.B.K.	21/02/2019- 3560	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 16.05.2019 11:35 — 1

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Çorlu TM - NUSRATİYE Mah. 2242 Ada 6 Parsel Blok/Giriş :A/ 36 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	DERLÜKS DERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1,040,000.00 TL	21/02/2019- 3560	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

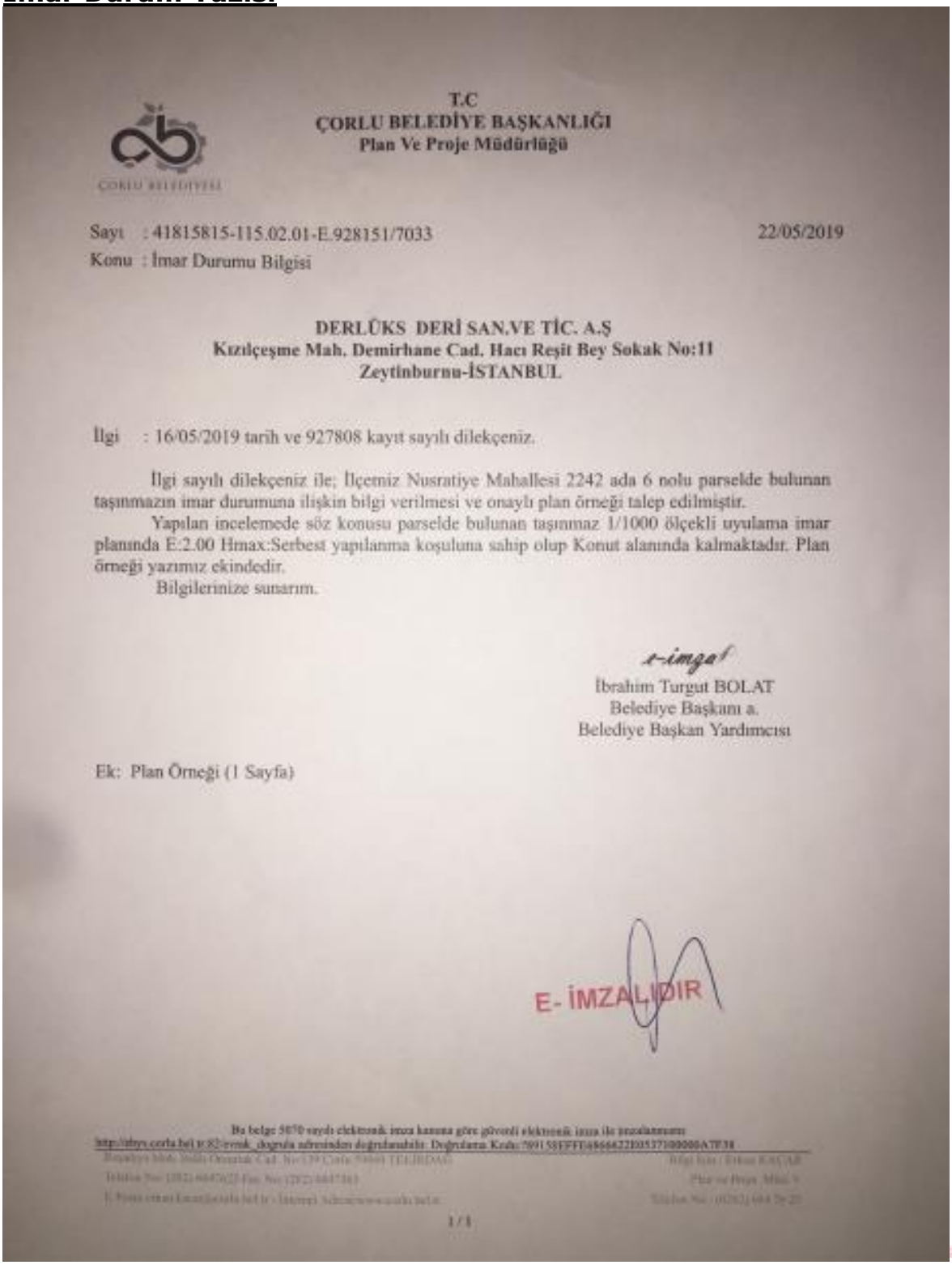
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati : 16.05.2019 11:35 — 2

İmar Durum Yazısı



T.C
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan Ve Proje Müdürlüğü

ÇORLU BELEDİYESİ

Sayı : 41815815-115.02.01-E.928151/7033 22/05/2019
Konu : İmar Durumu Bilgisi

DERLÜKS DERİ SAN.VE TİC. A.Ş
Kızılçeşme Mah. Demirhane Cad. Hacı Reşit Bey Sokak No:11
Zeytinburnu-İSTANBUL

İlgi : 16/05/2019 tarih ve 927808 kayıt sayılı dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçeniz ile; İlçemiz Nusratiye Mahallesi 2242 ada 6 nolu parselde bulunan taşınmazın imar durumuna ilişkin bilgi verilmesi ve onaylı plan örneği talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu parselde bulunan taşınmaz 1/1000 ölçekli uyulama imar planında E:2.00 Hmax:Serbest yapılanma koşuluna sahip olup Konut alanında kalmaktadır. Plan örneği yazımız ekindedir.

Bilgilerinize sunarım.

e-imzal
İbrahim Turgut BOLAT
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği (1 Sayfa)

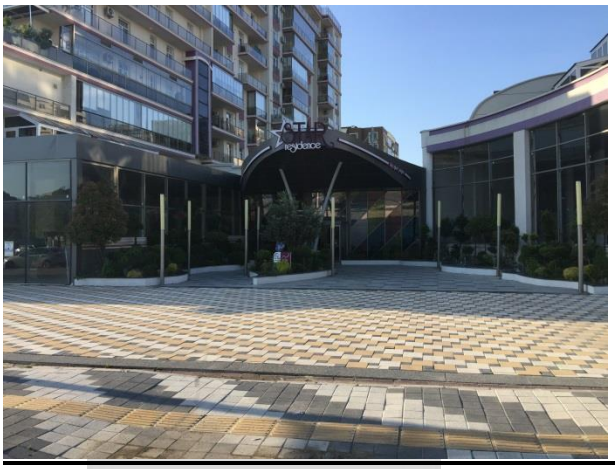
E- İMZALIDIR

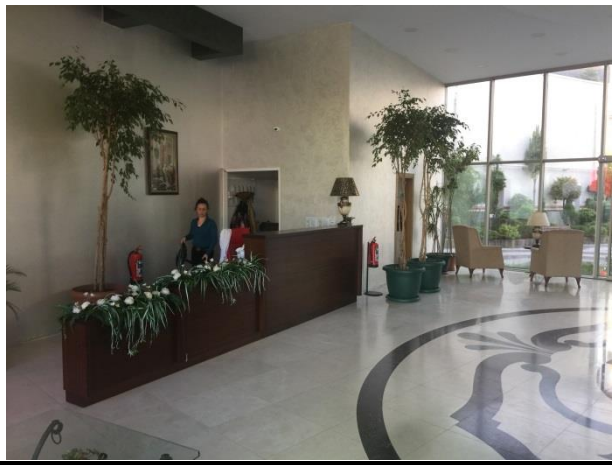
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
http://ebys.corlu.bel.tr/82/evrak_dogrula adresinden doğrulanabilir. Doğrulama Kodu: 7891 58FFE4866622E0537100000A7F38

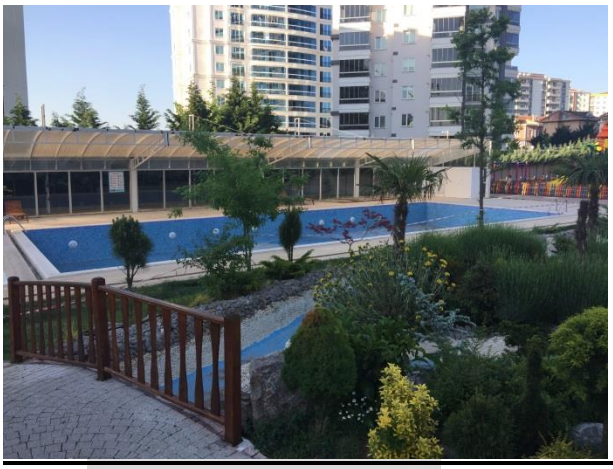
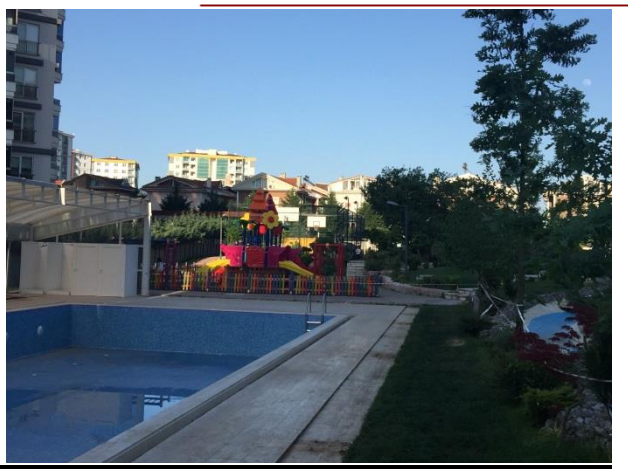
1 / 1

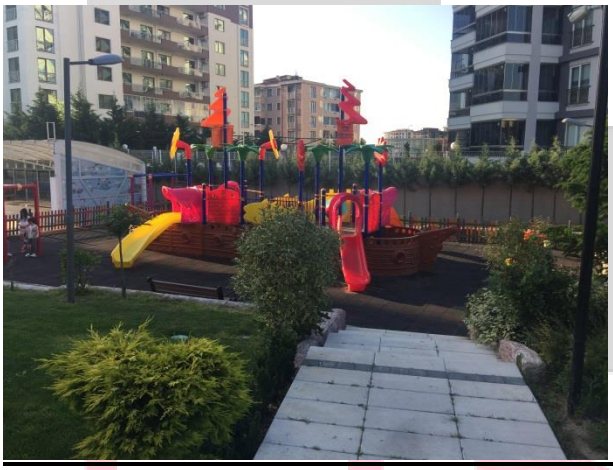
30.00
15.00
20.00
E=2.00
Hmax=Serbest
E=2.00
Hmax=Serbest
10
10
10
10
10
10
10
10

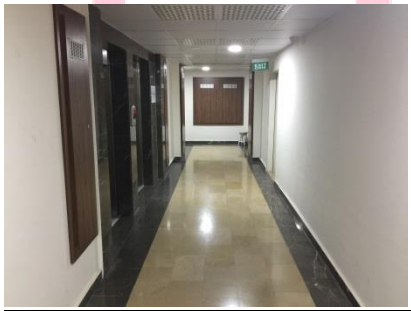
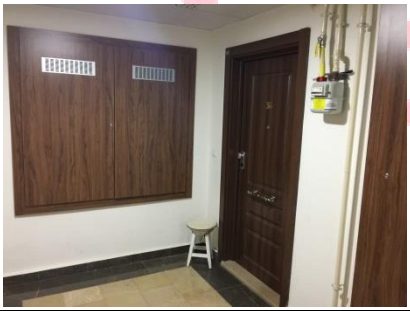
Fotoğraflar

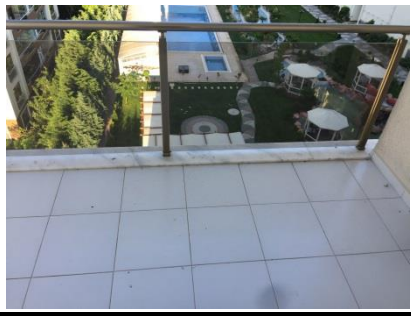


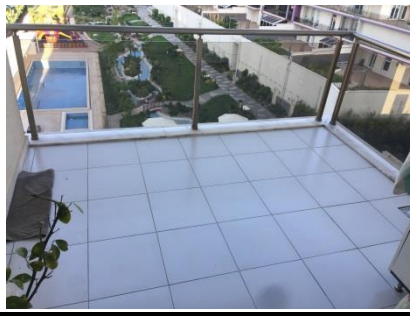


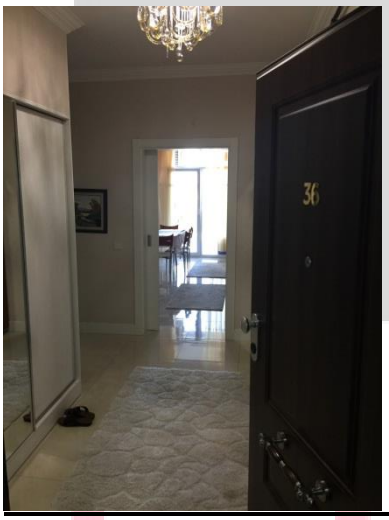
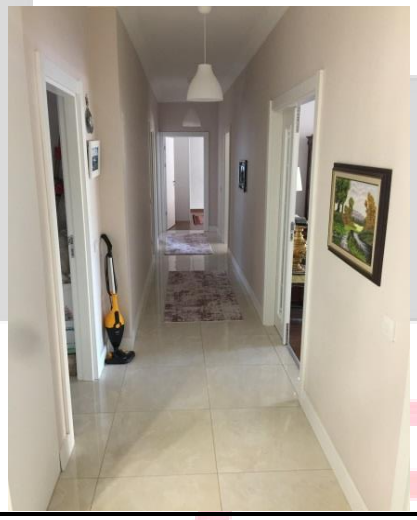



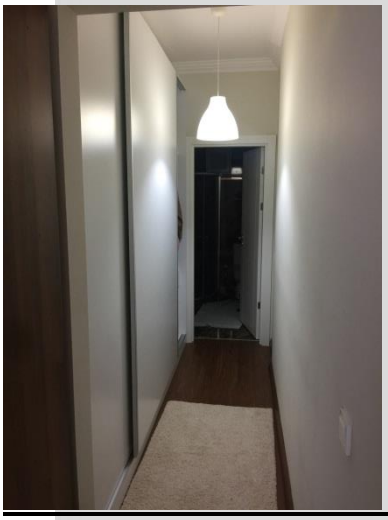


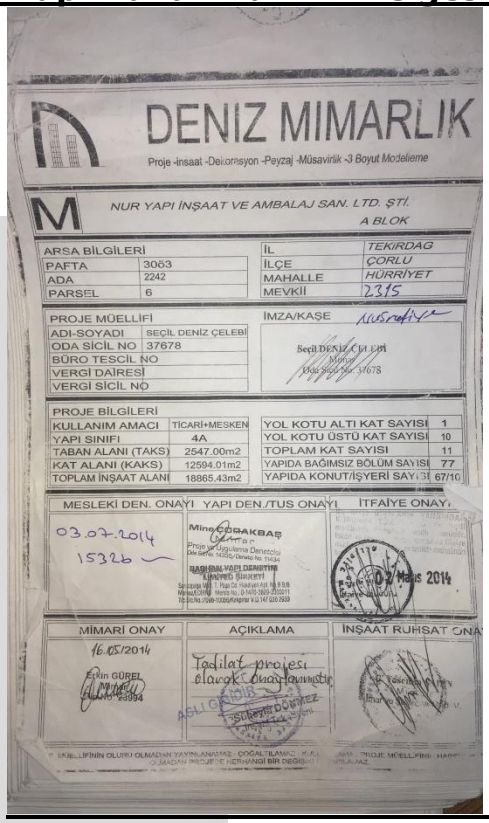





36




Mimari Proje, Yapı Kullanma İzin Belgesi



DENİZ MİMARLIK

Proje -İnsaat -Dekorasyon -Peyzaj -Müsavirlik -3 Boyut Modelleme

NUR YAPI İNŞAAT VE AMBALAJ SAN. LTD. ŞTİ.

A BLOK

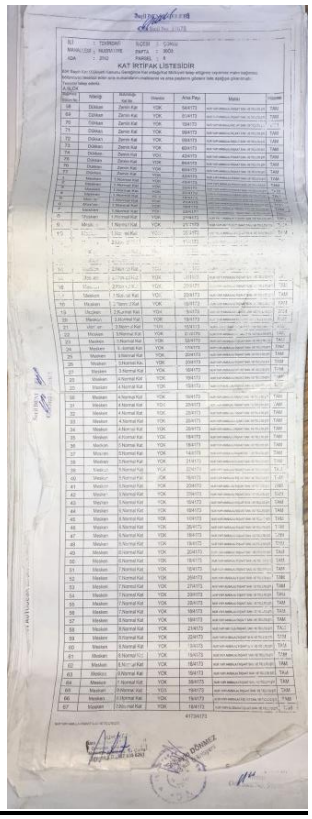
ARSA BİLGİLERİ		İL	TEKİRDAG
PAFTA	3063	İLÇE	ÇORLU
ADA	2242	MAHALLE	HÜRRİYET
PARSEL	6	MEVKİİ	2315

PROJE MÜELLİFİ		İMZA/KAŞE
ADI-SOYADI	SEÇİL DENİZ ÇELEBİ	Seçil DENİZ ÇELEBİ Mimar Oda Sicil No: 37678
ODA SİCİL NO	37678	
BÜRO TESCİL NO		
VERGİ DAİRESİ		
VERGİ SİCİL NO		

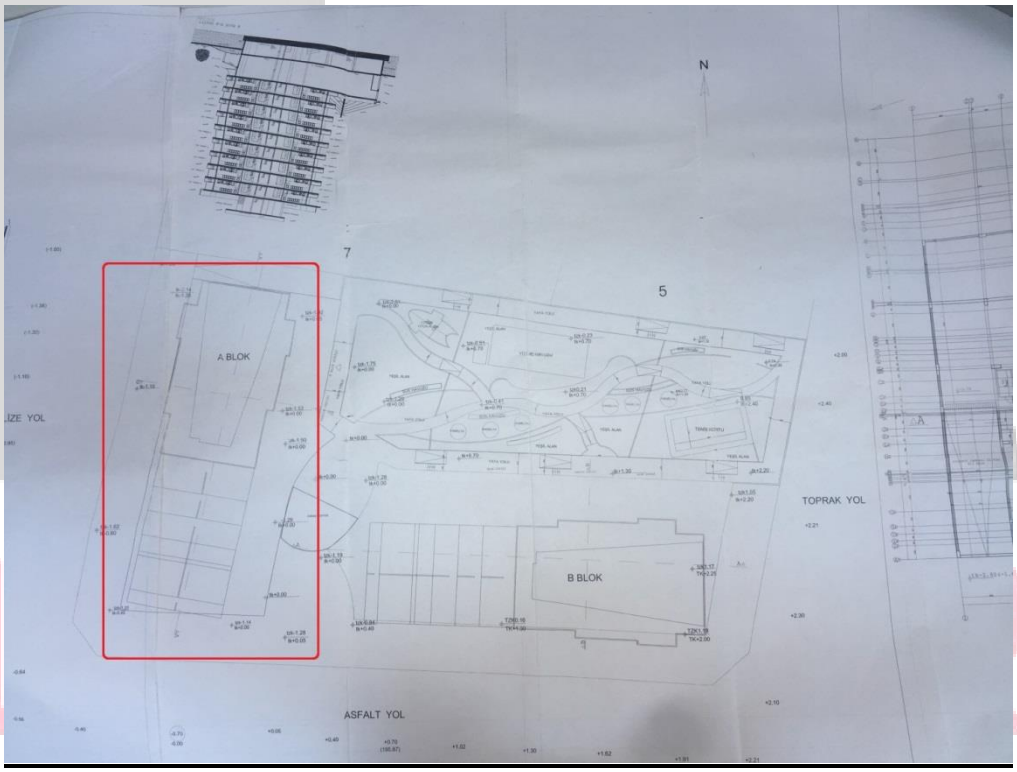
PROJE BİLGİLERİ			
KULLANIM AMACI	TİCARİ+MESKEN	YOL KOTU ALTI KAT SAYISI	1
YAPI SINIFI	4A	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	10
TABAN ALANI (TAKS)	2547.00m2	TOPLAM KAT SAYISI	11
KAT ALANI (KAKS)	12594.01m2	YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	77
TOPLAM İNŞAAT ALANI	18865.43m2	YAPIDA KONUT/İŞYERİ SAYISI	67/10

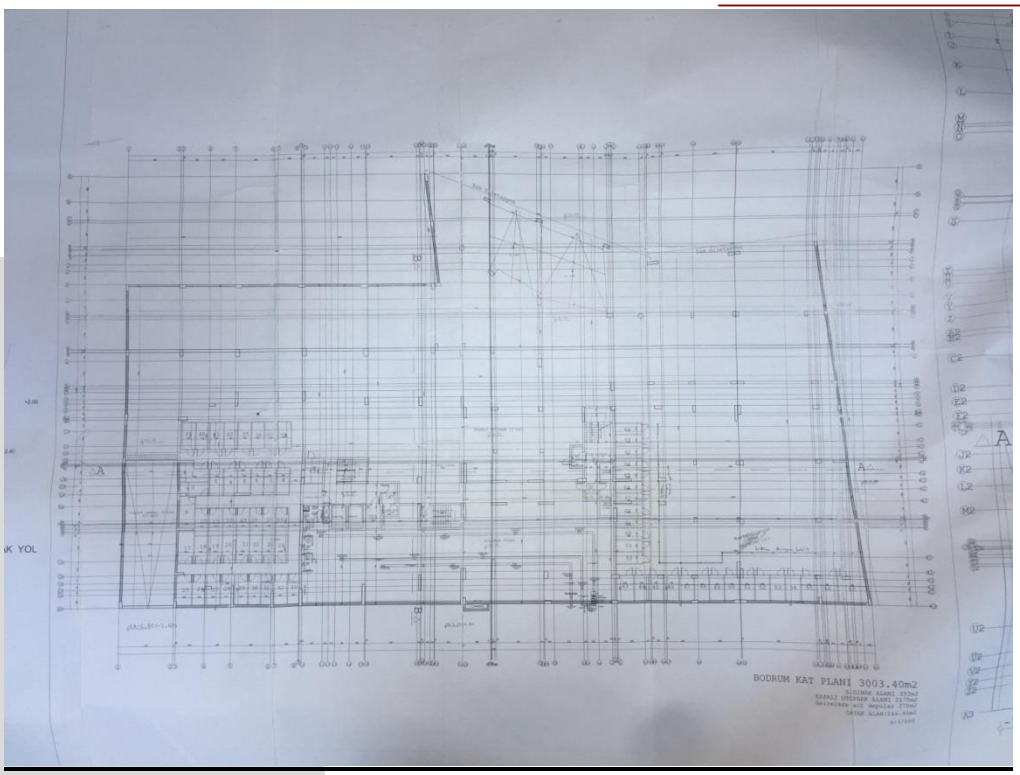
MESLEKİ DEN. ONAYI	YAPI DEN./TUS ONAYI	İTFAİYE ONAYI
03.07.2014 15326	Mine ÇORAKBAŞ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 14335 / Denetçi No: 11434 BAĞIMSIZ YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Sarıyer Mah. 1. Hoşdere Sok. Hadıkoy Ağ. B.B.B. Mimarlı Ofisi Mersin No: D-1410-3869-2002011 Tel: 0216 2636 0000 Kurumlar V.D. 147 026 2633	02 Mayıs 2014

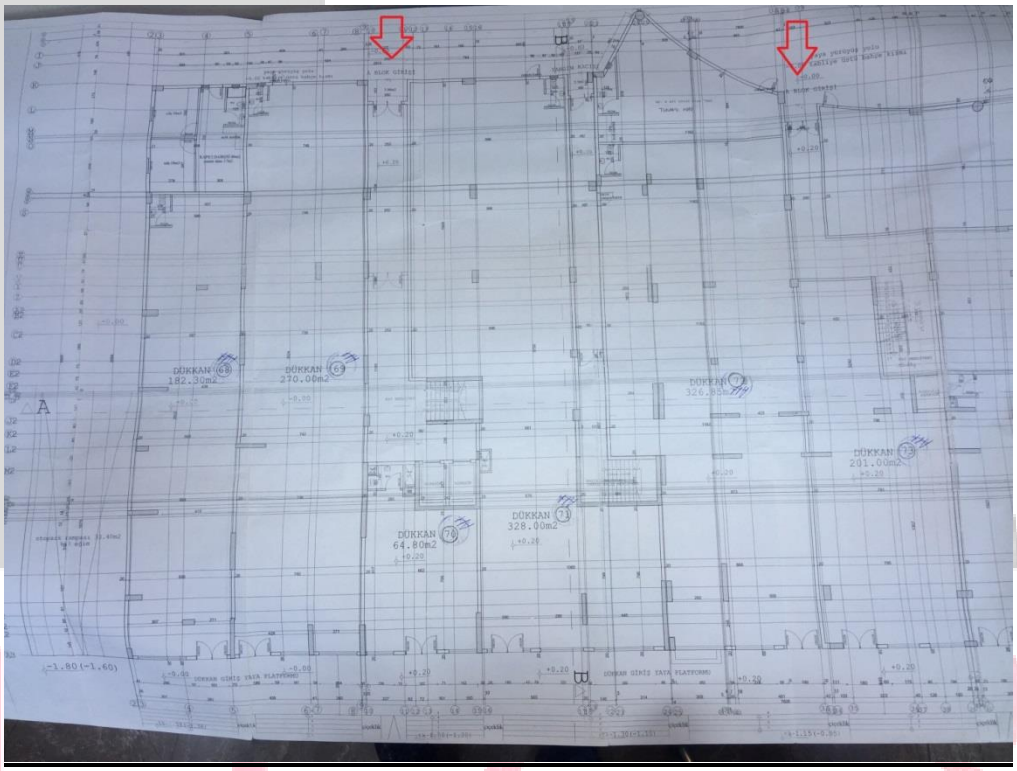
MİMARİ ONAY	AÇIKLAMA	İNŞAAT RUHSAT ONAY
16.05/2014 Erkin GÜREL Mimar Oda No: 23994	Tadilat projesi olarak onaylanmıştır. ASLIGÜL İDİR Süleyman DÖNMEZ	Tesem Ş. Yeşim Mimar Oda No: 23994

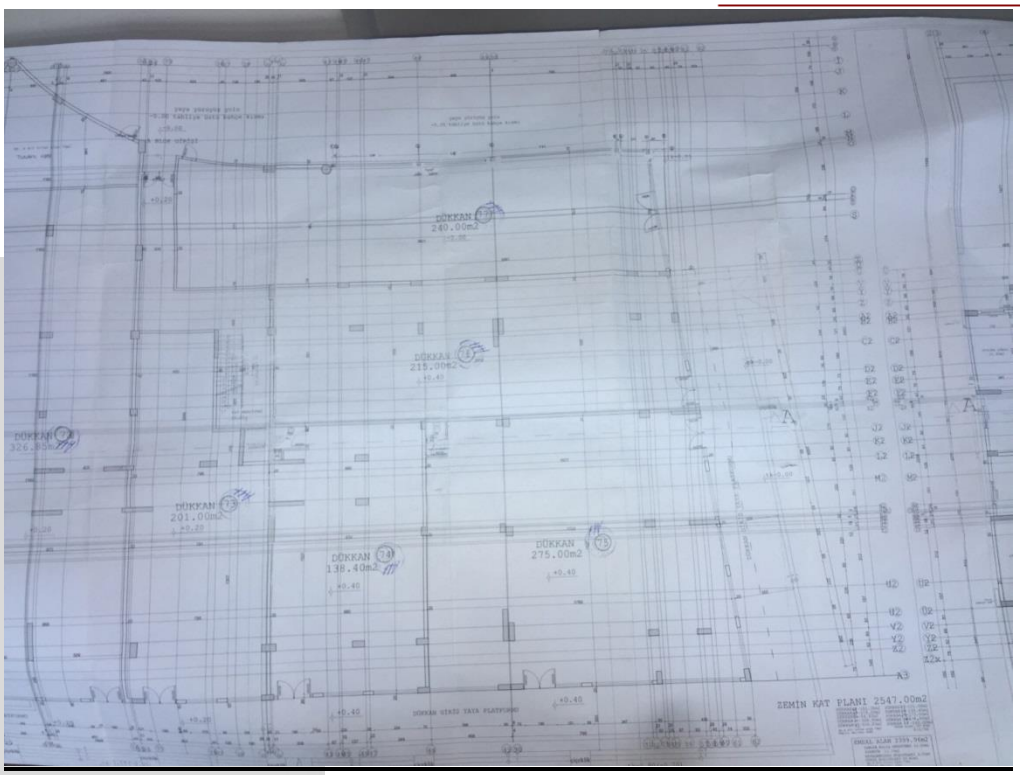


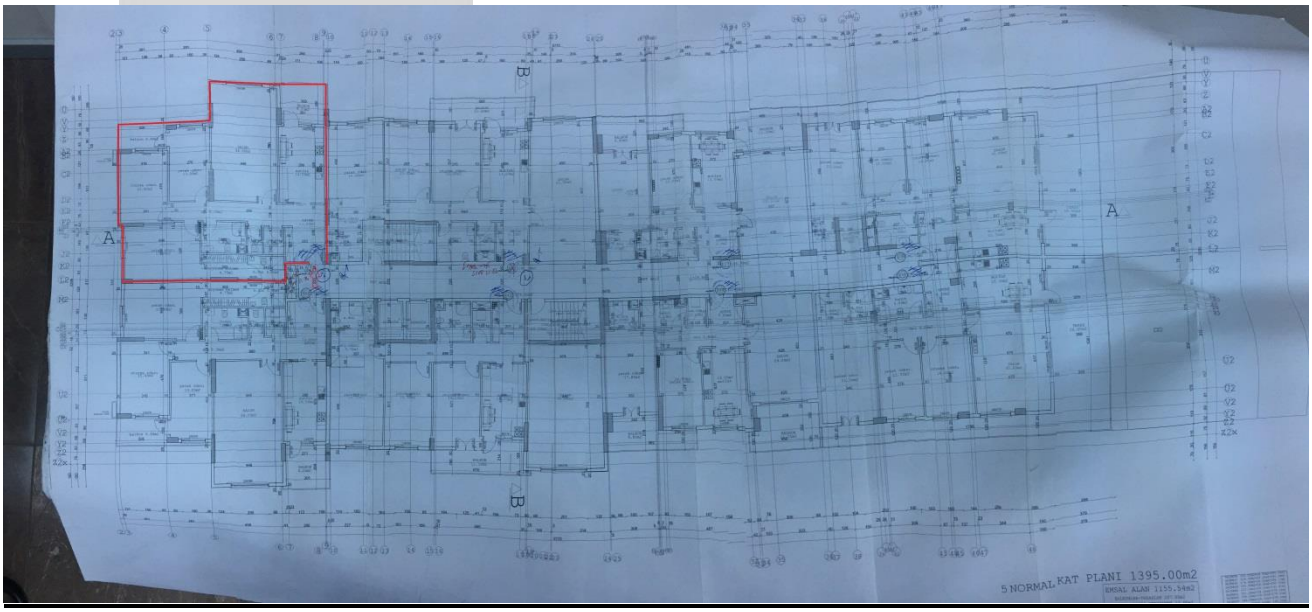
KAT İRTİFAK LİSTESİDİR

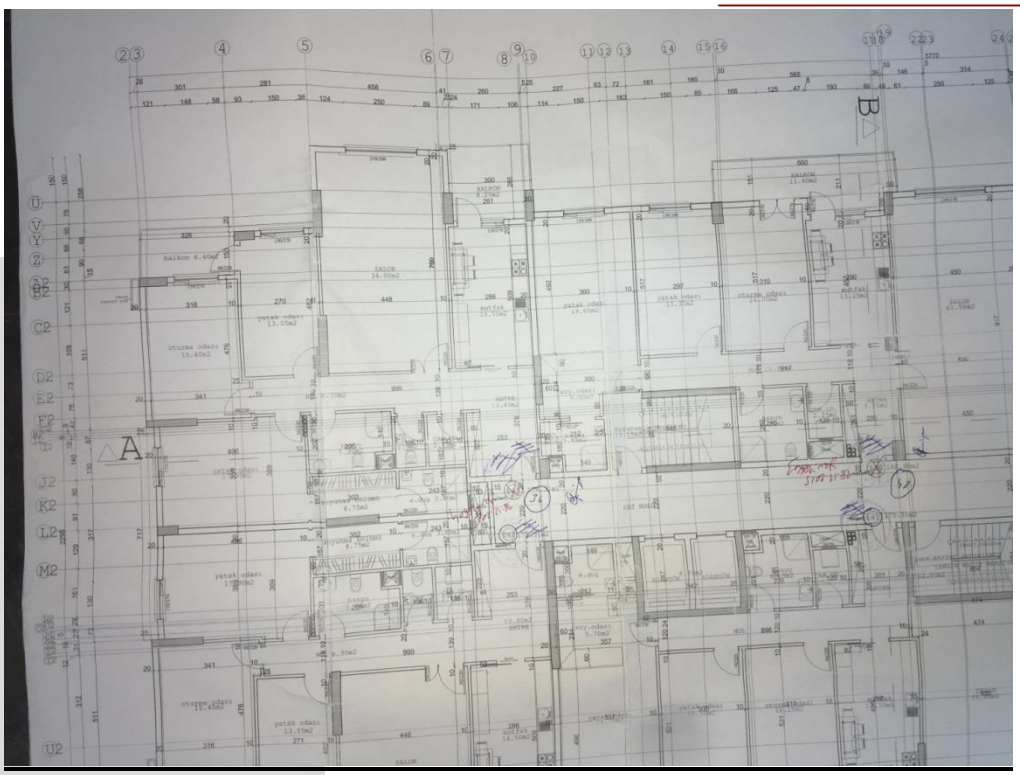


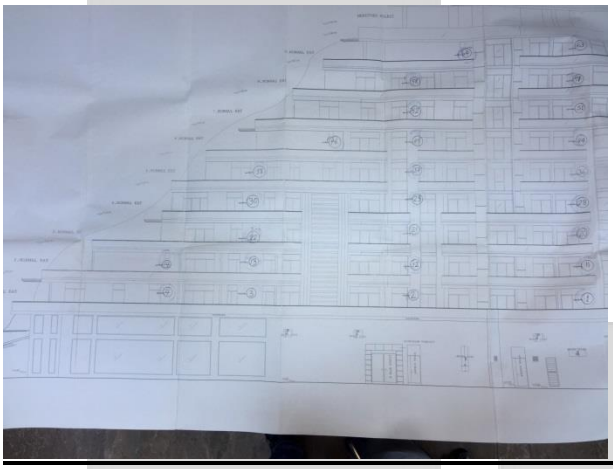

BODRUM KAT PLANI 3003.40m2

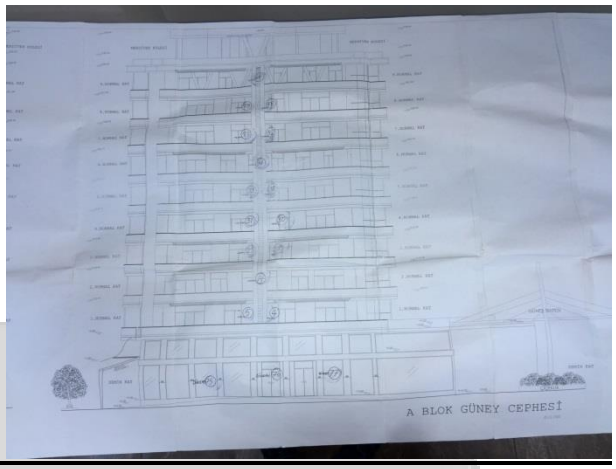

DÜKKAN 68
182.30m2
DÜKKAN 69
270.00m2
DÜKKAN 74
328.90m2
DÜKKAN 75
64.80m2
DÜKKAN 73
201.00m2


DÜKKAN
240.06m2
DÜKKAN
215.00m2
DÜKKAN
201.00m2
DÜKKAN
138.40m2
DÜKKAN
275.00m2
ZEMİN KAT PLANI 2547.00m2

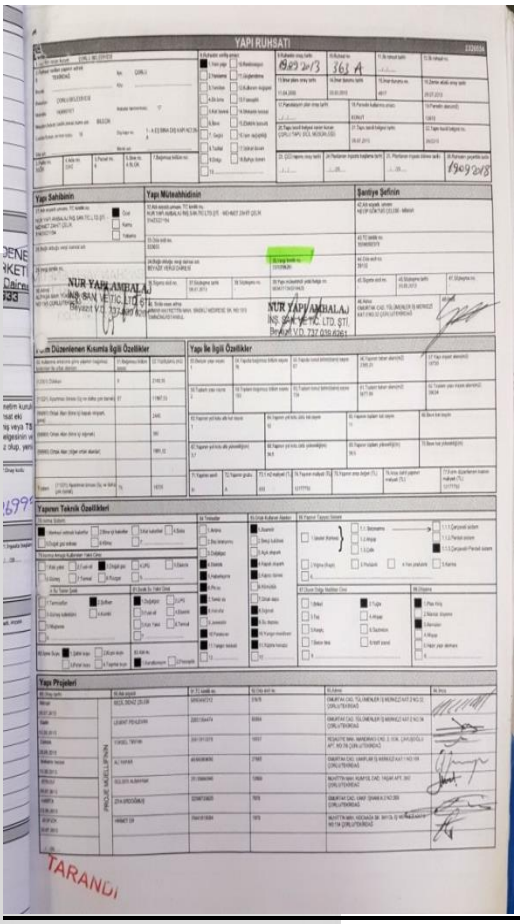

5.NORMAL KAT PLANI 1395.00m2



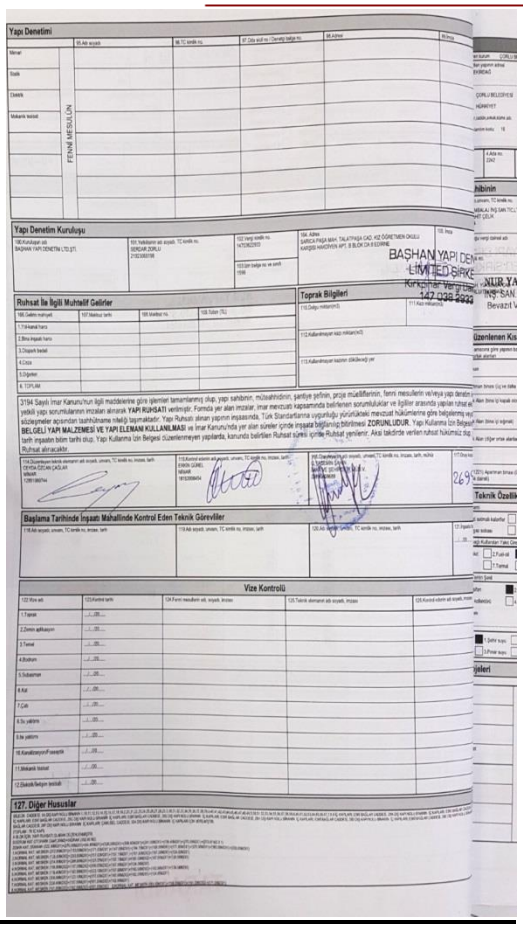



A BLOK GÜNEY CEPHESİ

A BLOK KUZEY CEPHESİ


YAPI RUHSATI

TARANDI


Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

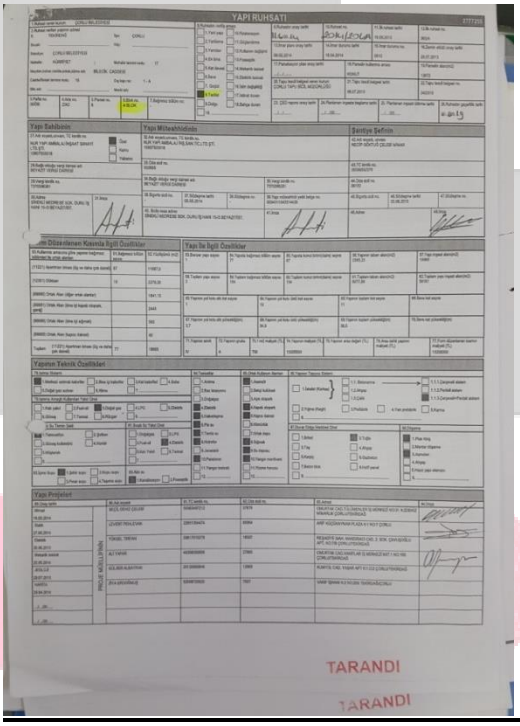
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

Toprak Bilgileri

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

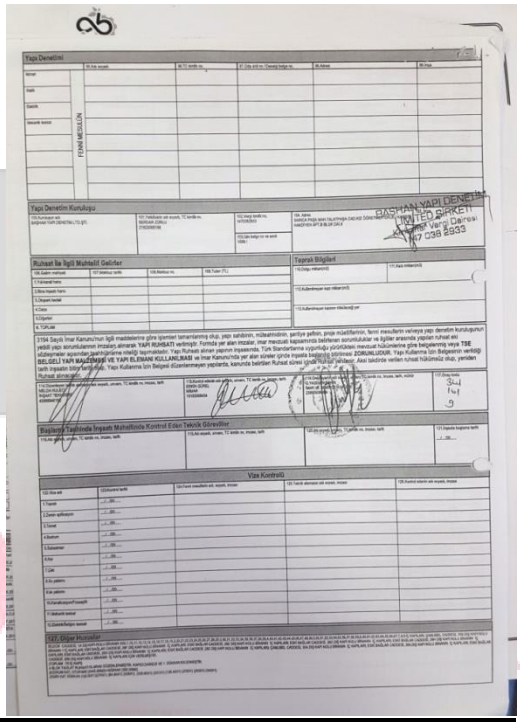
Vize Kontrolü

127. Diğer Hususlar


YAPI RUHSATI

TARANDI

TARANDI


Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

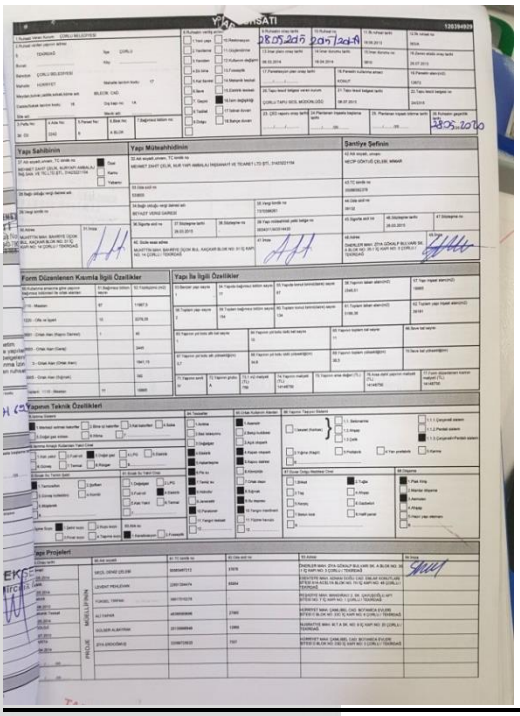
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

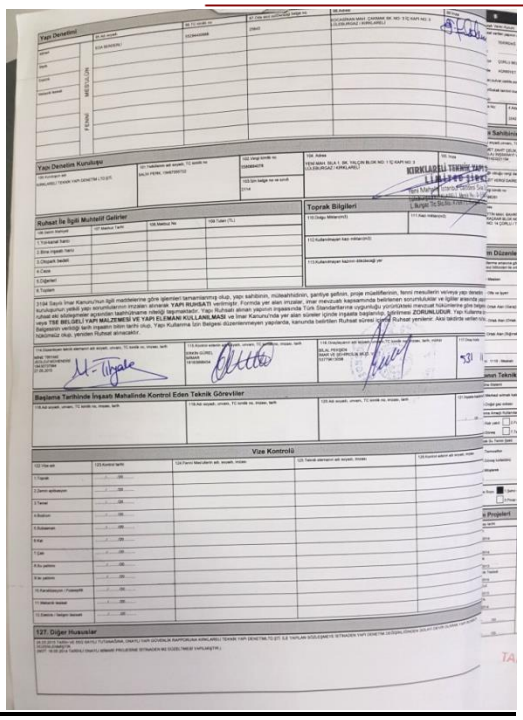
Toprak Bilgileri

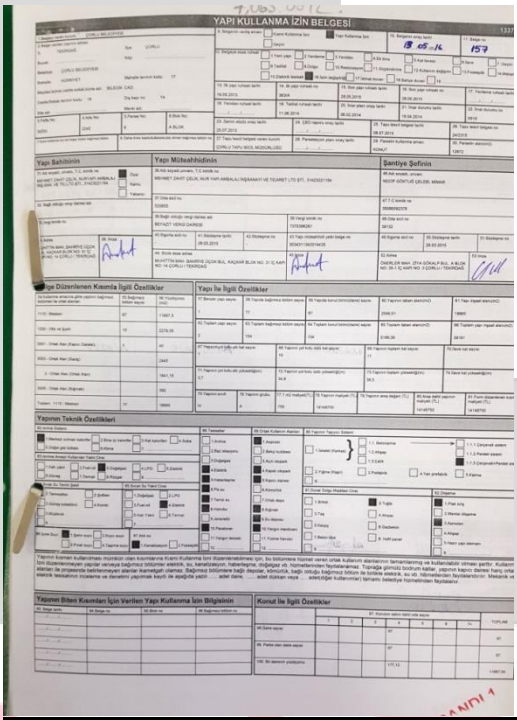
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

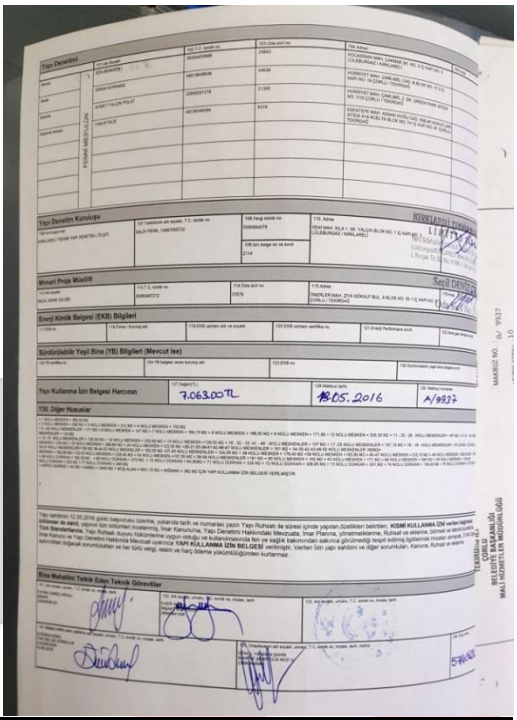
Vize Kontrolü

127. Diğer Hususlar





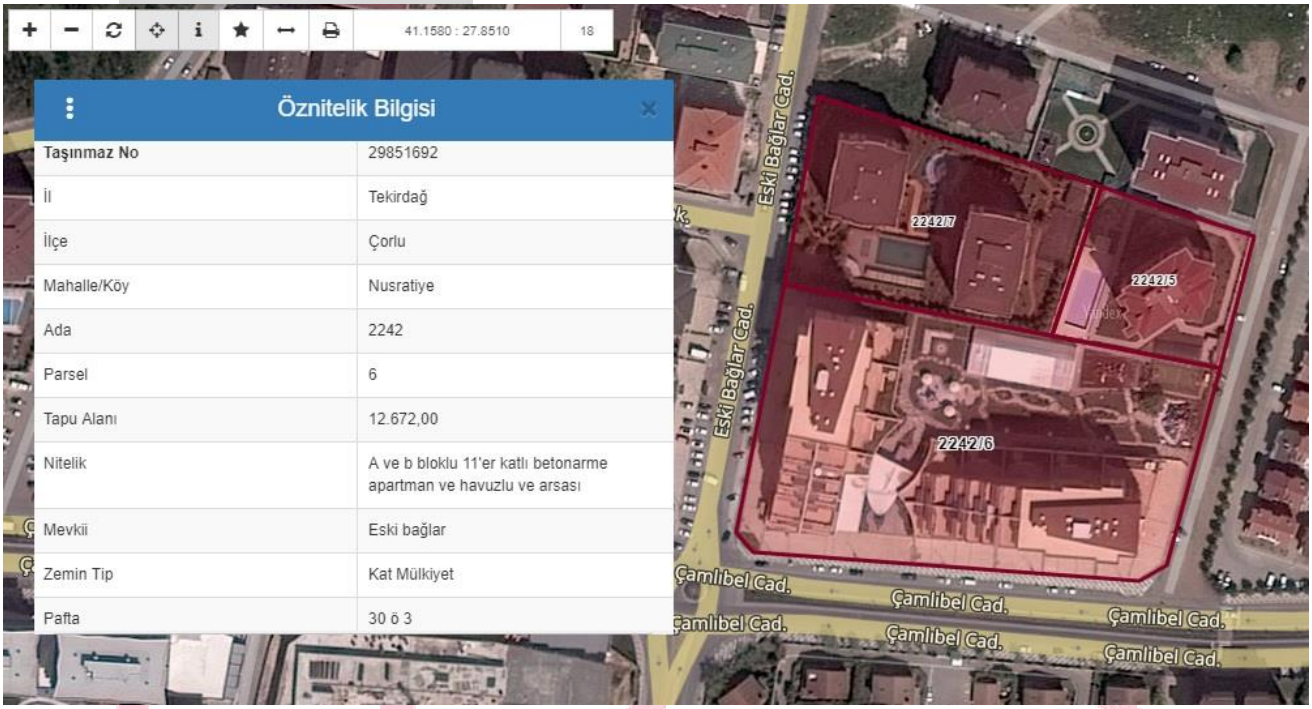

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

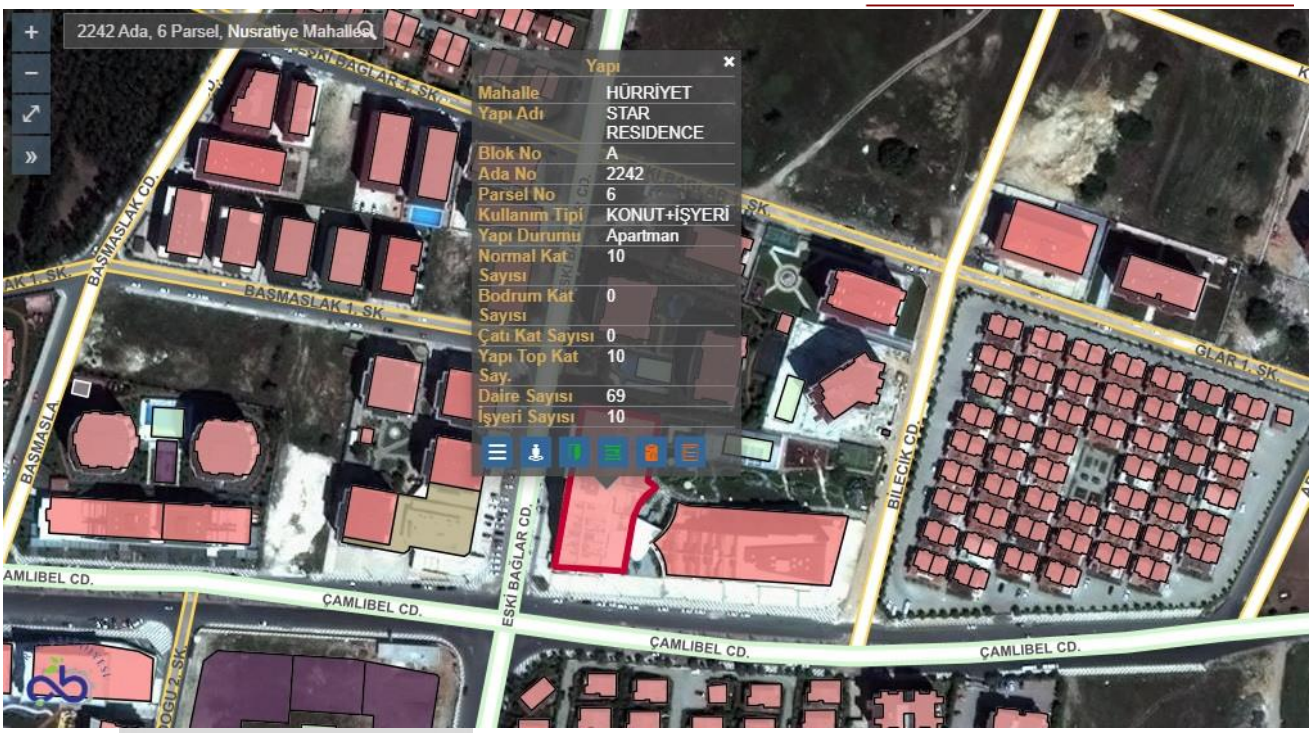


16/05/2019 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Tapu Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alanı *
NUSRATİYE	-	2242	6	12,672.00 m²
İdari Mahalle		**Cadde / Sokak**		**Kapı No**
HÜRRİYET		BİLECİK CD., ÇAMLIBEL CD., ESKİ BAĞLAR CD.		-

Plan Adı	ÇORLU İLAVE REVİZYON 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	**Tasdik Tarihi**	06/02/2014
Fonksiyon Adı	YERLESIK KONUT ALANLARI		
Kat Adedi	-	**İnşaat Nizamı**	-
Ön Bahçe Mesafesi	10.00	**Bina Yüksekliği**	-
Arka Bahçe Mesafesi	10.00	**Yan Bahçe Mesafesi**	10.00
Taks	-	**Kot Alınacak Nokta**	-
Kaks	-	**Emsal**	2.00





Adres:

HÜRRİYET Mah. BİLECİK Cad. STAR RESIDENCE Sit. A BLOK Apt. No: 1 A / 36 ÇORLU / TEKİRDAĞ
Bina Kodu: 13726748

Bu adrese ait adres kodu:

1691576860

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Raporu hazırlayan ve Denetleyenler

CİHAT ÇOBAN

Adı Soyadı	:	Cihat Çoban
Mezun Olduğu Üniversite	:	Anadolu Ünv. İşletme Fakültesi
Mezun Olduğu Bölüm	:	İşletme
Lisans Ünvanı	:	İşletmeci
Üye Olunan Mes. Kuruluşlar	:	TDUB,
Yüksek Lisans Doktora	:	-
Lisans Numarası	:	405681
Toplam iş Tecrübesi	:	3 yıl

HALİL İBRAHİM BEKTAŞ

Adı Soyadı	:	Halil İbrahim Bektaş
Mezun Olduğu Üniversite	:	Ankara Gazi Üni.
Mezun Olduğu Bölüm	:	İİBF-Maliye
Lisans Ünvanı	:	Maliyeci
Üye Olunan Mes. Kuruluşlar	:	TDUB
Yüksek Lisans Doktora	:	-
Lisans Numarası	:	400515
Toplam iş Tecrübesi	:	33 yıl

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2016 No : 405681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cihat ÇOBAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007 No : 400515

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil İbrahim BEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ: 2001

E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş .
19 Mayıs Mah. Sümer Sok. Sümko Sitesi 6 blok D: 6 Kadıköy/İstanbul Tel: 0216 4783478 Faks: 0216 4783477
info@lidergd.com.tr www.lidergd.com