



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ ERGENE İLÇESİ MİSİNLİ MAHALLESİ

12 PAFTA 1911 NUMARALI PARSEL

12 PAFTA 1983 NUMARALI PARSEL

12 PAFTA 2780 NUMARALI PARSEL

3 ADET TARLA

07.01.2020

A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	07.01.2020	
RAPOR NUMARASI	2019-OZ-00744	
DEĞER TARİHİ	31.12.2019	
DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.	
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	Ali PARLAK (SPK LİSANS NO: 406211)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	TEKİRDAĞ İLİ, ERGENE İLÇESİ, MİSİNLİ MAHALLESİ, 12 PAFTA, 1908 PARSEL NUMARALI, 1911 PARSEL NUMARALI, 2780 PARSEL NUMARALI "TARLA" NİTELİKLİ GAYRİMENKULLER.	
DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU	KONU GAYRİMENKULLERİN GÜNCEL PİYASA DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ.	
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU	TARLA	
DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULLERİN TARLA DEĞERİ	KDV HARIÇ	1911 PARSEL: 1.100.000.-TL 1983 PARSEL: 1.340.000.-TL 2780 PARSEL: 430.000.-TL
	KDV DAHİL	1911 PARSEL: 1.298.000.-TL 1983 PARSEL: 1.581.200.-TL 2780 PARSEL: 507.400.-TL
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. ▪ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. ▪ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir. ▪ Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 5,9360TL, efektif satış kuru 5,9598TL, Euro efektif alış kuru 6,6459TL, efektif satış kuru 6,6725TL olarak alınmıştır. ▪ Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz. 		

B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri.....	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi.....	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları.....	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi	8
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler.....	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	9
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.1. Bilecik İli.....	18
5.2. Bozüyük İlçesi	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	20
6.1. Gayrimenkulün Tanımı	20
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi.....	20
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	20
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki.....	22
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler ...	23
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi	23
6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	24

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Olan Değişiklikler	24
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	24
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	25
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	26
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri	26
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	27
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	28
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri	28
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	28
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
7.8. Değerleme Yöntemleri	31
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
7.8.2. Maliyet Yöntemi	32
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi	32
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	33
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	34

8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.....	34
9. SONUÇ	34
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
9.2. Nihai Değer Takdiri	35

EKLER

- 1- Fotoğraflar
- 2- Tapu Kayıt Belgeleri
- 3- İmar Durum Yazısı
- 4- İmar Durum Paftası Örneği
- 5- Çevre Düzeni Planı Örneği
- 6- Parsel Sorgulama Ekran Görüntüsü
- 7- SPK Lisansları

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor, Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin 09.12.2019 tarihli talebi üzerine, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 12 pafta, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m² yüzölçümlü, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m² yüzölçümlü, 2780 parsel numaralı, 3.441,00m² yüzölçümlü "TARLA" nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla, 07.01.2020 tarih ve 2019-OZ-00744 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ali PARLAK görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin 09.12.2019 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 20.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 10.12.2019 – 31.12.2019 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 07.01.2020 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği formatta olup, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş. unvanı ile Aydınli Mahallesi, Birlik Organize Sanayi Bölgesi, 5. Sokak, No:1 Tuzla/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren müşteri adına hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş., Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 12 pafta, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m² yüzölçümlü, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m² yüzölçümlü, 2780 parsel numaralı, 3.441,00m² yüzölçümlü "TARLA" nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

3.2.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

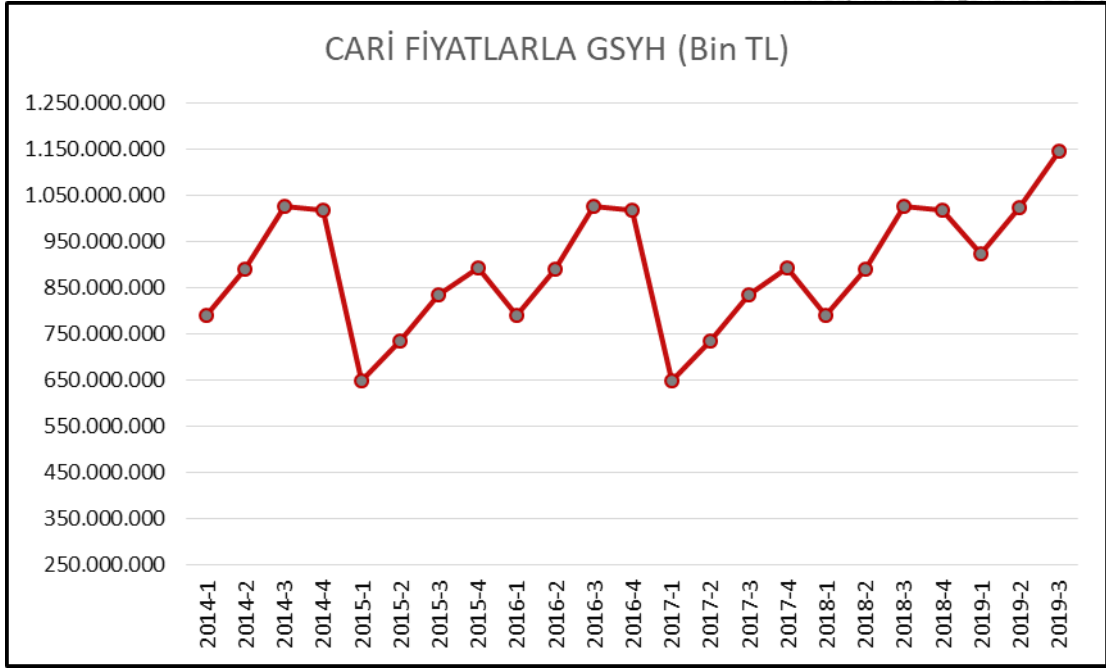
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

4.1. Makro Ekonomik Veriler

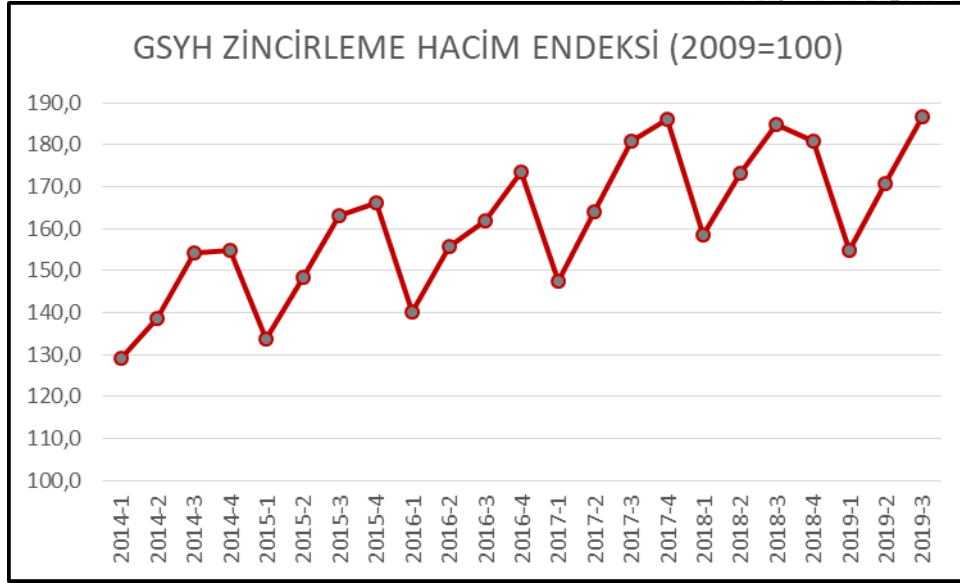
Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında yaklaşık %20 artış, 2017 yılında yaklaşık %16,50 azalış, 2018 yılında yaklaşık %20 artış göstermektedir. 2017 yılında bir önceki yıla göre ciddi azalış olduğu görülmektedir. 2019 yılının ilk üç çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14 artış yaşandığı görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2016	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2017	649.434.602	735.280.548	833.706.741	892.228.265	3.110.650.156
2018	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2019	922.029.156	1.023.855.087	1.145.099.354		3.090.983.597



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında %4,27, 2017 yılında %7,27 artış yaşanmasına karşın 2018 yılında %2,85 düşüş göstermektedir. 2019 yılı için çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi karşılaştırıldığında ise sadece %1'lik artış olduğu görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2016	140,1	155,7	161,8	173,4
2017	147,5	164,1	180,7	186,0
2018	158,5	173,3	184,8	180,7
2019	154,9	170,6	186,6	



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.616USD, 2018 yılında 9.693USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %8,7 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2019 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2019 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı %46,0, 2016 yılı istihdam oranı %46,3, 2017 yılı istihdam oranı %47,1 ve 2018 yılı istihdam oranı %47,4 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan, 2016 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,30 puan, 2017 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,80 puan artış gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise istihdam oranı 0,30 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında %10,9, 2017 yılında %10,9 ve 2018 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 yılında sabit kalmıştır. 2018 yılında ise sadece 0,10 puan artış gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son beş yılda hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2014 – 2018 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın

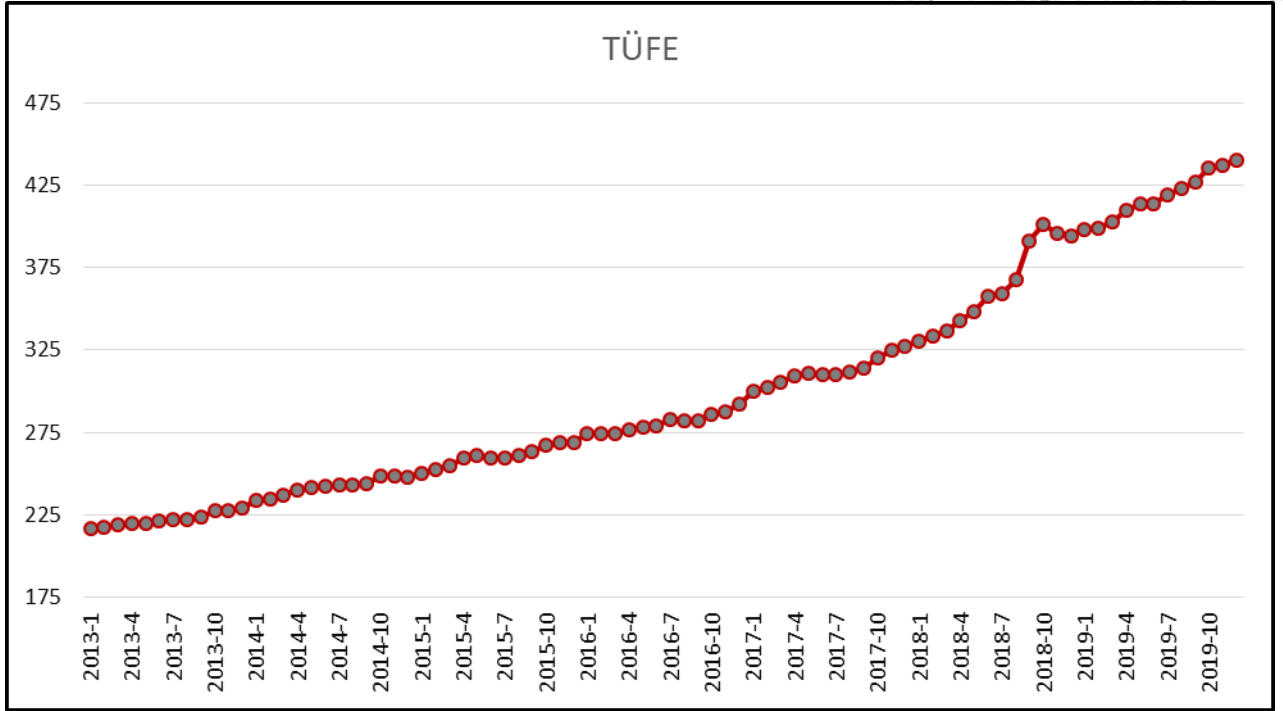
azalmasından kaynaklandığı görünmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	157.610	242.177	-84.567
2015	143.839	207.234	-63.395
2016	142.530	198.618	-56.088
2017	156.993	233.800	-76.807
2018	167.921	223.047	-55.126
2019	156.886	183.686	-26.800

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2017 yılında düşüş gösterse de 2018 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %75 oranını, 2019 yılında artış devamlılık göstererek %85 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %54'üne denk gelirken 2019 yılında bu oran %17'ye düşmüştür. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2017 sayısında, 2018 ve 2019 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,70 ve %3,70 olarak açıklanmıştı. Ocak 2018 tarihi itibari ile büyüme tahminlerini her iki yıl için de 0,2 puan arttırarak %3,9 puana çıkarmıştı. Nisan 2018 sayısında Türkiye için beklenen 2018 büyüme oranını %4,40'a yükseltirken, 2019 büyüme oranı beklentisini %4'e indirerek revize etti. Türkiye 2018 yılını %2,60'lık büyüme ile kapatırken, Nisan 2019'da Türkiye için beklenti %2,5 küçülmeye dönmüştür. Türkiye 2019 yılının ilk üç çeyreğini yaklaşık %1 büyüme ile tamamladı. 2019 yılının son çeyreği için gelecek büyüme oranı, yıllık oran için belirleyici olacak.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2017 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,9, 2018 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20,3, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,8 oranında artış yaşanmıştır. 2016 yılı ve önceki yıllık artış oranı yaklaşık %8 seviyesinde iken son üç yılda ortalama artış yaklaşık %14,50 oranında gerçekleşmiştir. 2012 yılından günümüze kadar olan veriler dikkate alındığında her yıl endeks artış oranında da artış yaşanırken sadece 2019 yılında düşüş olmuştur. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



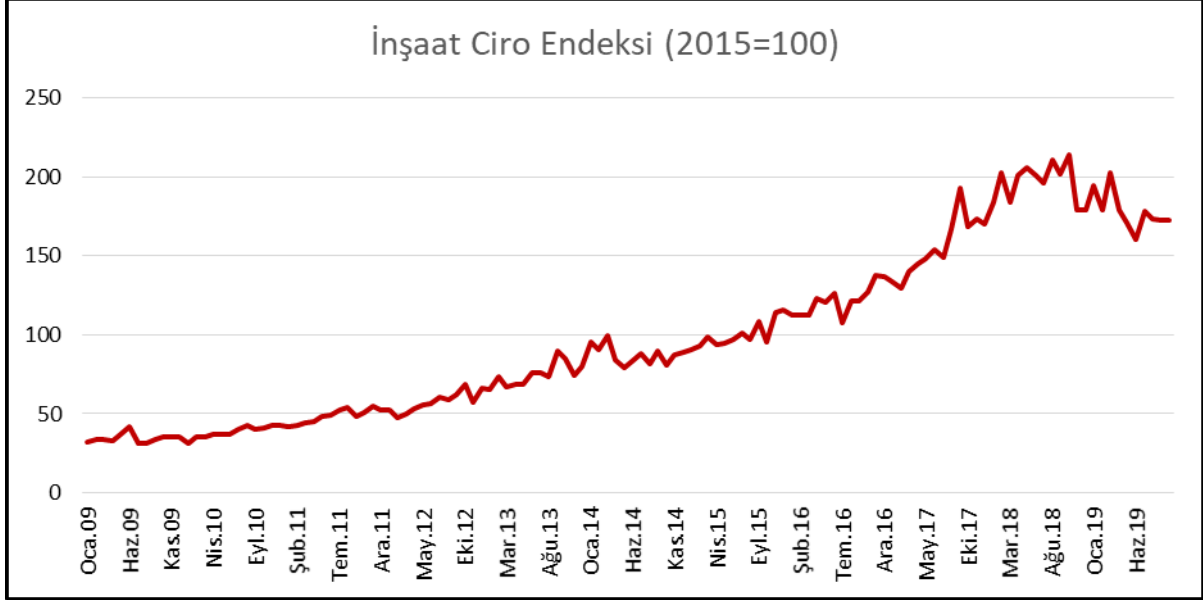
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında faiz indirimlerinin de desteği ile artış sağlanmış olsa da 2019 yılında düşüş yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmesine karşın yılın sonuna gelindikçe gerek artan yapı maliyetleri gerek talep düşüklüğü sebebi ile dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmış ve 2019 yılında devam etmiştir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmalarını hız kazanmıştır. Ancak 2018 yılı sonu itibari ile mevcut ekonomik koşullar, dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmasına sebep olmuştur.

2009 yılı Ocak ayından, 2019 yılı Ekim ayına kadar aylık bazda mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yılsonu endekslerine göre, 2016 yılında %18,41, 2017 yılında %24,09, 2018 yılında %5,41 artış sağlanırken 2019 yılının 10 aylık süre sonucunda

%19,57 düşüş yaşanmıştır. 2019 yılı sonunda ise endeksin, mevcut seyrini devam ettirmiş şekilde tamamlamış olması olası görünmektedir. Aşağıda inşaat ciro endeksinin ilişkin grafik yer almaktadır.

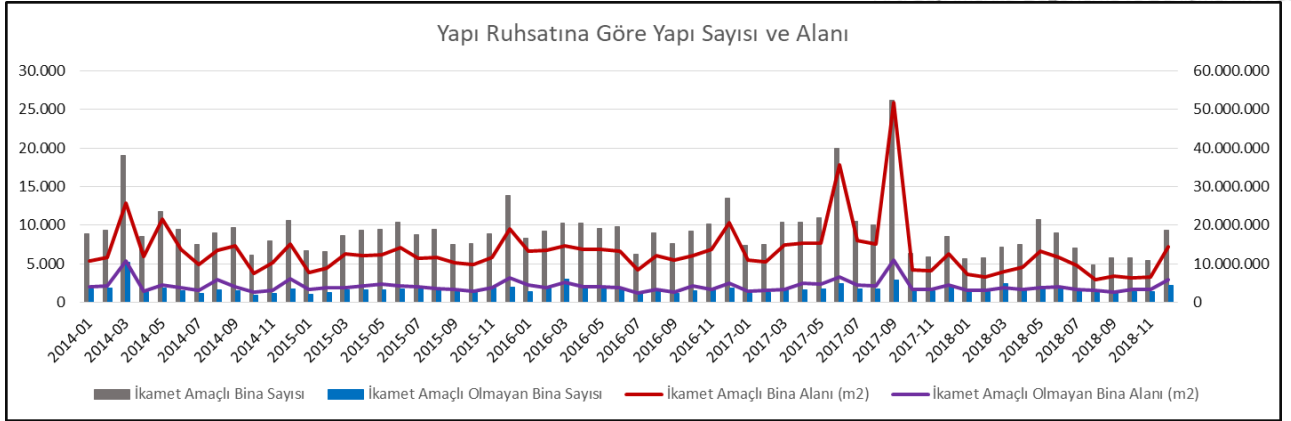


2014 yılı Mayıs ayı ile 2017 Ağustos ayları arasında, endeks değerinde daha düzenli artış yaşanmasına karşın, 2017 yılı Eylül ayından itibaren aylık bazında dalgalanmalar çok daha fazla seviyelerde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m² alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 133.461 yapı ve toplam 205.437.099m² alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 159.862 yapı ve toplam 279.958.968m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2018 yılında ise 103.993 yapı ve toplam 147.925.539m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. 2018 yılında ise geçmiş yıllara göre çok daha büyük düşüş yaşanmıştır.

2014 yılından 2017 yılı da dahil olmak üzere 4 yıllık sürede, yapılacak yapıların sayısının ortalama %85'ini ikamet amaçlı binalar, %15'ini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktayken 2018 yılında bu oranlar sırasıyla %80 ikamet amaçlı yapılar, %20 ikamet amaçlı olmayan yapılar olarak gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanının ortalama %76'sını ikamet amaçlı binalar, %24'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluştururken 2018 yılın bu oranlar %71 ikamet amaçlı binalar, %29 ikamet amaçlı olmayan binalar olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında açıkça ikamet amaçlı, konut niteliğindeki bina inşasının daha fazla düşüş gerçekleştirdiği net bir şekilde ortaya konmaktadır.

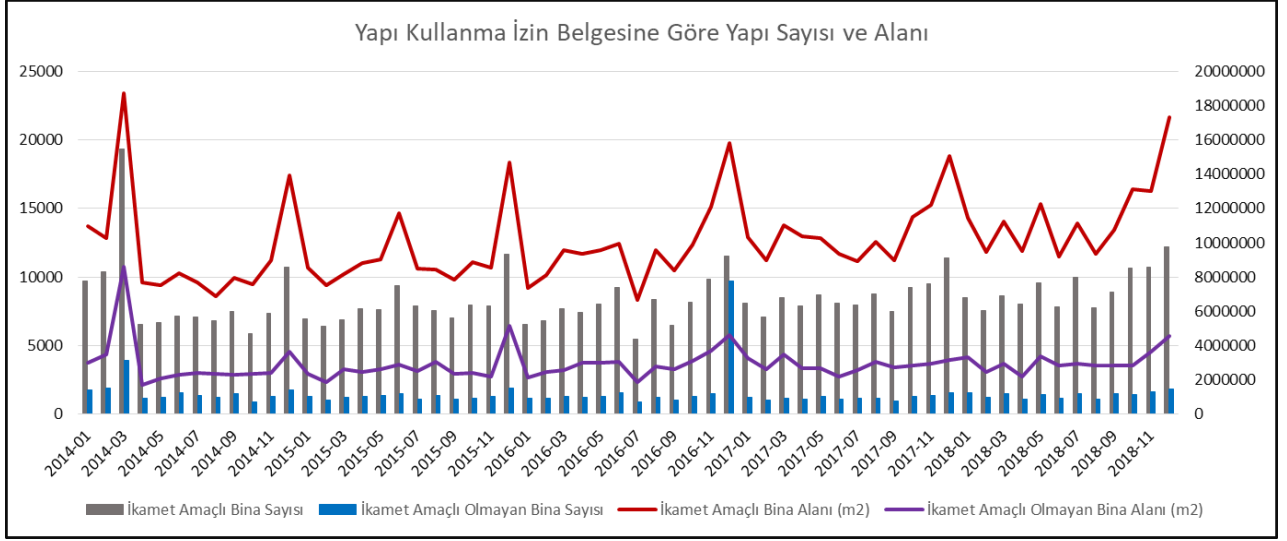
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m²'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 118.728 yapı ve toplam 151.127.619m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında durağan sayılabilecek şekilde 116.767 yapı ve toplam 161.119.235m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında ise hem yapı sayısında hem de yapı alanında %8'in üzerinde artış sağlanarak toplam 127.006 yapı ve 174.447.916m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ünü ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2018 yılında ise yapı sayısının %86,85'ini, yapı alanının %78,99'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,15'ini, yapı alanının %21,01'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir. 2017 ve 2018 yılında düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alındığında 2019 yılı ve 2020 yılı için yapı kullanma izin belgelerinde düşüş yaşanabileceği, 2018 yılı yapı ruhsatlarına göre ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenecek yapı kullanma izin belgelerinde artış yaşanabileceği tahmin edilmektedir.

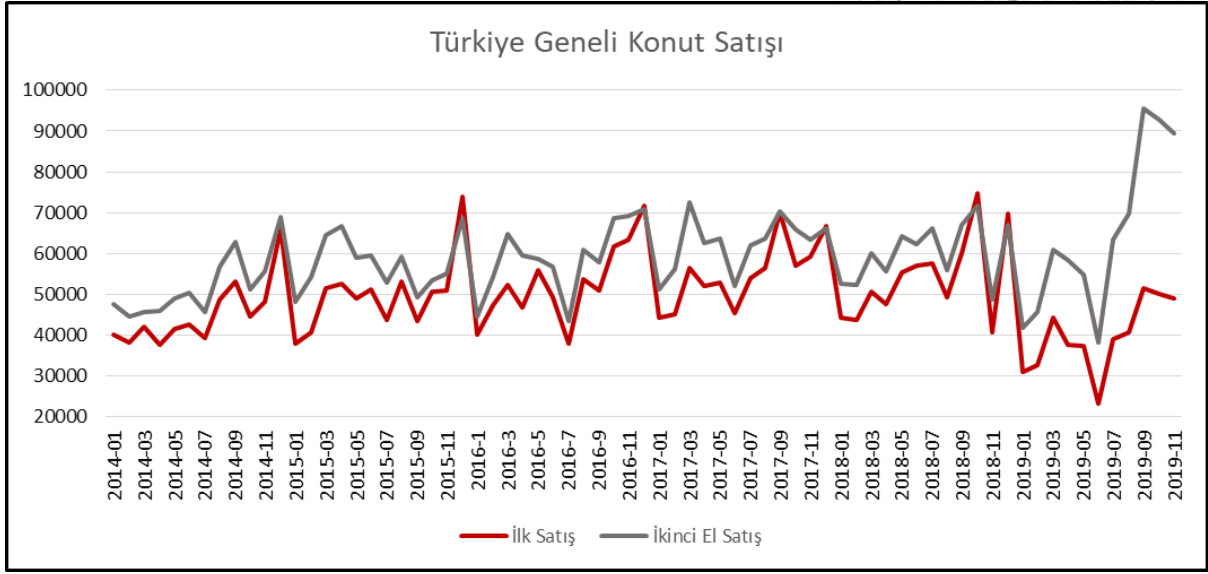
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

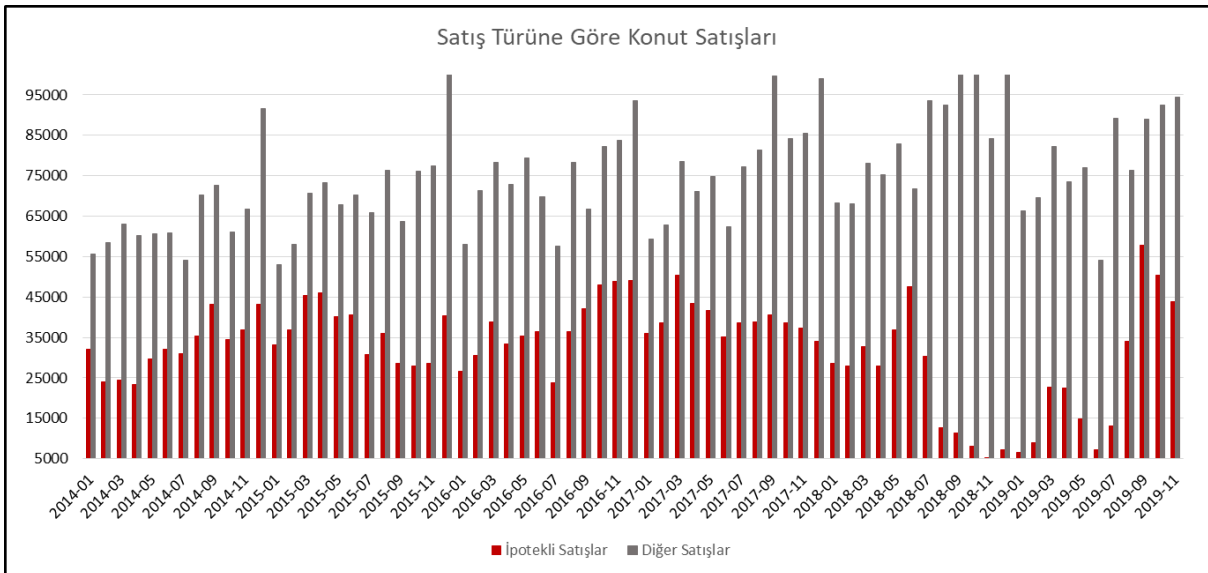
Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında

1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet, 2018 yılında 1.375.398 adet konut satışı yapılmıştır. 2019 yılı 11 ayında ise 1.146.655 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmış, 2018 yılında ve 2019 yılının 11 aylık döneminde bu oran negatife dönmüştür. 2014 – 2018 yıllarını kapsayan beş yılın ortalamasına bakıldığında, konut satışlarının ortalama olarak %53 oranında ikinci el satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllar itibari ile bu ortalamadan sapma ± 1 puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak 2019 yılının 11 aylık dönemine bakıldığında bu ortalamadan ciddi oranda sapma yaşandığı, konut satışlarının %62'sinin ikinci el satış olarak gerçekleştiği belirlenmiştir. 2014 yılından itibaren 2019 yılı 11 ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışlarında 2018 yılı Ağustos ayı itibari ile konut satış durumuna göre yapılan tercihte ikinci el satışa eğilimin arttığı görülmektedir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33,5'ini ipotekli satışlar oluştururken 2018 yılı itibari ile bu ortalama bozulmuştur. 2018 yılında konut satışlarının %20'si ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bu oran %24,5 seviyesindedir. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılında konut satışları %2,41 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %41,5 oranında düşüş göstermiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında %7,42 düşüş yaşanırken ipotekli konut satışlarında %4,66 oranında artış yaşanmıştır.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2018 yılı Temmuz ayı itibari ile ipotekli satışlarda çok ciddi düşüş yaşandığı açıkça görülmektedir.



5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.1. Tekirdağ İli

Tekirdağ, Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunmaktadır. Doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir. Tekirdağ, 2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet ilden birisi olup, 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 belediyesi ile yönetilmeye başlamış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergenedir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı onbirdir. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin nüfusu 1.029.927 kişidir.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Tekirdağ'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945m 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 ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek 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 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. İlde üretilen soğanın %60'ı merkez ilçede üretilir. 1931 yılında kentte kurulan Tekel İçki fabrikası ise içki üretimini başlatarak, şehirde yeni bir üretim sektörünün doğmasını sağlamıştır.

6 Aralık 2012 tarihli ve 28489 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda büyükşehir olmuştur. Ayrıca aynı kanunla Süleymanpaşa, Ergene ve Kapaklı ilçeleri kurulmuştur. Belde belediyelerinin tamamı kapanmıştır. Kanunla oluşan değişiklikler ilk yerel idare seçimlerinden sonra uygulanmaya başlanmıştır.

Şehirdeki mahalleler alfabetik sırayla: 100. Yıl, Aydoğdu, Çınarlı, Değirmenaltı, Ertuğrul, Eski Cami, Gündoğdu, Hürriyet, Karadeniz, Orta Cami, Turgut, Yavuz ve Zafer mahalleleridir. Ayrıca Tekirdağ merkeze bağlı toplam 4 belde vardır.

5.2. Ergene İlçesi

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 2. Madde (26) bendi gereği Tekirdağ ilinde, Marmaracık Beldesi merkez olmak üzere Çorlu İlçesi Sağlık ve Yeşiltepe mahalleleri, Marmaracık, Misinli, Ulaş ve Velimeşe Beldeleri ile 10 Köyün birleştirilmesi ile oluşan ilçedir.

Tekirdağ İli ve çevresi, özellikle son yıllarda büyük bir metropol haline dönüşen İstanbul İlinin baskısı altında kalmış, İstanbul'un git gide tükenen arazi olanakları ve diğer bazı nedenler sanayileşmeyi, geniş arazileri ve büyük kente olan ulaşım kolaylığı ile Ergene, Çorlu ve Çerkezköy ilçelerine itmiştir. Bunun sonucu olarak, daha çok tarımla uğraşan bu ilçeler, giderek birer "Sanayi Kenti" haline gelmiştir.

İlçede Çorlu Ticaret ve Sanayi Odasına kayıtlı olup, (Çorlu ile birlikte) faaliyet gösteren 755 adet Gayri Sıhhi Müessese, yaptıkları üretimle ilçe ve yurt ekonomisine büyük katkıda bulunmakta ve binlerce kişiye iş imkanı sağlamaktadır. Ancak söz konusu sanayi tesislerinin bazılarının arıtma tesisinin olmaması, bazılarının ise yetersiz olması veya gerekli alt yapı oluşturulmadan faaliyete geçirilmesi gibi sebeplerle ilçe toprakları ve akarsuları çevre kirliliği ile karşı karşıya bulunmaktadır.

Tekirdağ bölgesinin bazı sektörlerdeki üretiminin, ülke toplam üretim veya tüketim içindeki paylarına bakıldığında, ilçe rafine ayçiçek yağı ülke üretiminin %13'ünü, margarin yağı ülke üretiminin % 42'sini, ambalaj kağıdı ülke üretiminin %40'ını, işlenmiş deri ülke üretiminin %26'sını ve Değişik dallardan tekstil üretiminin %10'unu karşılamaktadır.

Özellikle 1970'lerde başlayan sanayileşme süreci ile birlikte tarihsel olarak tarımın egemen olduğu ilçede sanayileşme ön plana çıkmıştır. Ergene'de işgücü bakımından tekstil ve boya fabrikaları çoğunlukta olup, ilk sırayı aldığı görülmektedir. Bu tüm fabrikalarda çalışanların % 53,86'sını teşkil etmektedir. Yer altı suyunun yüzeye yakın olması, bol su kullanan tekstil için ideal bir bölgede olan Ergene, tekstil firmalarının ilgisini çekmektedir. İkinci sırayı deri, deri konfeksiyon ve ayakkabı fabrikaları almaktadır. Tabakhaneler Ergene'nin güneybatısında Çorlu Deresinin kenarında toplanmışlardır. Yaklaşık 6.000 çalışanı ile bu işletmelerde yılda ortalama 25.000.000 adet Küçükbaş, 50.000 ton Büyükbaş hayvan derisi işlenmektedir. Ülkemizde yapılan ihracatın %37'si buradan gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Kürk-Süet üretiminin Türkiye'deki merkezinin Ergene olması bu bölgeye başka bir özellik katmaktadır.

Tekstil-boyama fabrikaları, deri ve deri konfeksiyon, ayakkabı fabrikalarıyla birlikte ele alındığında bu iki sektörün toplam sanayi işgücününün % 65,32'sini çalıştırdığını ortaya koymaktadır. Halen mevcut olan büyük kapasiteli tesisler, bölgede üretilen ayçiçeğinin tamamını işleyecek seviyededir. Aynı durum kağıt fabrikaları, un fabrikaları ve elektronik fabrikaları içinde geçerlidir. Otomotiv sanayi kollarının önümüzdeki yıllarda yükseleceği verilerden anlaşılmaktadır.

Velimeşe ile Karamehmet Mahalleri arasında iki bin dönümlük arazi üzerinde kurulu bulunan Avrupa Serbest Bölgesinde tamamının bitmesi halinde yaklaşık 200 fabrika ile 25.000 kişiye iş istihdamı sağlayacağı düşünülmektedir.

1980’li yılların başından itibaren fabrikaların yoğun olarak yer aldığı İstanbul-Edirne D-100 Karayolu üzerinde sağlı ve sollu olarak yeni fabrika inşaatları yerleşmiş durumdadır. Bu bölgede özellikle tekstil, boyama, deri, ayçiçek yağı, kağıt, makine imalatı, dondurma fabrikaları, Ergene-Çerkezköy yolu bölgesinde, tekstil, boyama, kablo, meşrubat, kazan fabrikaları faaliyette bulunmaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş., mülkiyetinde bulunan, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 12 pafta, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m² yüzölçümlü, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m² yüzölçümlü, 2780 parsel numaralı, 3.441,00m² yüzölçümlü “TARLA” nitelikli gayrimenkullerdir.

6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

TKGM Web Tapu Sistemi üzerinden, Şirketimiz tarafından 10.12.2019 tarih ve saat 16:11’de temin edilen tapu kayıt belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	1911
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	8.800,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARLA		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	20
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	1909
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK			TAPU TARİHİ
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			23.11.1989
			YEVMİYE NO
			4463

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	1983
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	10.700,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARLA		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	21
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	1981
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		23.11.1989	4463

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	12
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	2780
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3.441,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARLA		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	65
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	6394
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		17.05.2019	4298

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmaza ait, Tekirdağ/Ergene Tapu Müdürlüğü'nün, 10.12.2019 tarihli takyidat bilgilerinin içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgelerine göre aşağıdaki takyidatların olduğu belirlenmiştir.

12 Pafta, 1911 Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- 11.07.2019 tarih ve 5869 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine "İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.)"

12 Pafta, 1983 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numarası ile Karayolları Genel Müdürlüğü lehine “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.”
- 17.11.1989 tarih ve 4474 yevmiye numarası ile Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine “2942 Sayılı Kanun 7 ci Maddesi gereğince şerhi:27/11/1989 Yev:4474”

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- 17.04.2019 tarih ve 3379 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine “İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 513M2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.)”
- 14.05.2019 tarih ve 4143 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine “İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 62M2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.)”

12 Pafta, 2780 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numarası ile Karayolları Genel Müdürlüğü lehine “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.”

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- 21.05.2019 tarih ve 4391 yevmiye numarası ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine “Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1070.00 M2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.”

6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakları mevcut olup, bu haklar bölgeden geçen elektrik hatları sebebi ile konulmuştur. İrtifak hakları konu taşınmazların satışını veya tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1983 ve 2780 numaralı parsellerin tapu kaydı üzerinde, Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine belirtme beyanları mevcuttur. İlgili beyan tarihinden itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma bedelinin tespiti yapılmadığı ve tescilinin talebine ilişkin mahkeme belgesinin tapu dairesine ibraz edilmediği için ilgili beyanlar geçersiz hale gelmiş olup tapu müdürlüğü tarafından resen terkin edilmeleri gerekmektedir. Bu nedenle ilgili beyanlar taşınmazların satışını veya tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1983 numaralı parselin tapu kaydı üzerinde, BOTAŞ lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine belirtme beyanları mevcuttur. İlgili beyan tarihinden itibaren altı ay içerisinde kamulaştırma bedelinin tespiti yapılmadığı ve tescilinin talebine ilişkin mahkeme belgesinin tapu dairesine ibraz edilmediği için ilgili beyan geçersiz hale gelmiş olup tapu müdürlüğü tarafından resen terkin edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle ilgili beyan taşınmazın satışını veya tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün, tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde aşağıda belirtilen değişiklikler meydana gelmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1911 ve 1983 numaralı parsellerin, mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. 2780 numaralı parsel ise eski 1908 numaralı parselin ifrazı sonucunda oluşmuştur.

* Konu parsellerin tapu kayıtlarına TEDAŞ lehine irtifak hakkı kayıtları eklenmiştir.

6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi

Ergene Belediyesi, İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan 16.11.2017 tarih ve 11799110-620/72318-3894-9655 sayılı imar durumu yazısını ekte sunulmuş, ilgili birimde güncel yapılan incelemede ilgili yazı ile belirtilen imarların geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca Ergene-1 OSB Müdürlüğü ile görüşülmüş ve parsellerle ilgili mevcut durumda tasarruflarının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ancak mevcut durumda %62 doluluk oranına sahip organize sanayi bölgesinin doluluk oranının %75'e ulaşması durumunda kazanacağı genişleme hakkından dolayı parsellerin etkilenebileceği bilgisi edinilmiştir.

İlgili yazıya göre; değerleme konusu taşınmazlardan 1908 ve 1983 numaralı parseller 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında kısmen "yol", kısmen "tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan" olarak planlanmış olup, bu parsellerin kısmen 24.05.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ergene-1 OSB ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içinde, kısmen de dışında kaldığı, imar planı içinde kalan bölümlerinin ise yol olarak planlandığı beyan edilmektedir. Ergene-1 OSB Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu parsellerin organize sanayi bölgesi dışında kaldığı yönünde bilgi verilmiştir.

Değerleme konusu 2780 numaralı parsel 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında "tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan" olarak planlanmış olduğu ve imar planı dışında yer aldığı beyan edilmiştir. Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının 3.1.2.2. "Tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alanlar" başlıklı plan notları gereğince; bu alanlarda, tarımsal faaliyetin niteliğine göre, plan bütünlüğünü ve sürdürülebilirliğini etkilemeyecek şekilde, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve mevcut 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanun ve yönetmeliğinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, imara esas bir yola cephesi bulunan parsellerde yapılabilir. Bu tür yapılardan emsale dahil toplam kapalı alanı en fazla 1.000m²'ye kadar olan yapılar için imar planı yapma zorunluluğu aranmaz. Tarımsal amaçlı yapılar için; Emsal:0,08, ana faaliyetin yapıldığı bina için en fazla yükseklik: teknolojinin getirdiği yükseklik, diğer yapılar için en fazla yükseklik: 7,5m (2kat), çekme mesafeleri: yoldan en az 5m, komşu parsellerden en az 3m olarak belirlenmiştir.

Ergene Belediyesinde yapılan görüşme sonucu alınan bilgilere göre 1983 parselin yola yaklaşık 1.500m² terki bulunmaktadır. Kesin rakamlar için resmi imar durumunda bulunulması gerekmektedir.

6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Ergene Belediyesi, İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda;

Tüm taşınmazlara ait herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinin mevcut olmadığı belirlenmiştir. Konu parsellere ait herhangi bir olumsuz evraka ulaşılmamıştır.

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamakta olup görevli bir yapı denetim şirketi mevcut değildir.

6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Ergene Belediyesi, İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar hakları ile ilgili herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere dair bilgiler "6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Konu taşınmazlar tarla niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti veya devam eden herhangi bir yasal süreci bulunmamaktadır.

6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

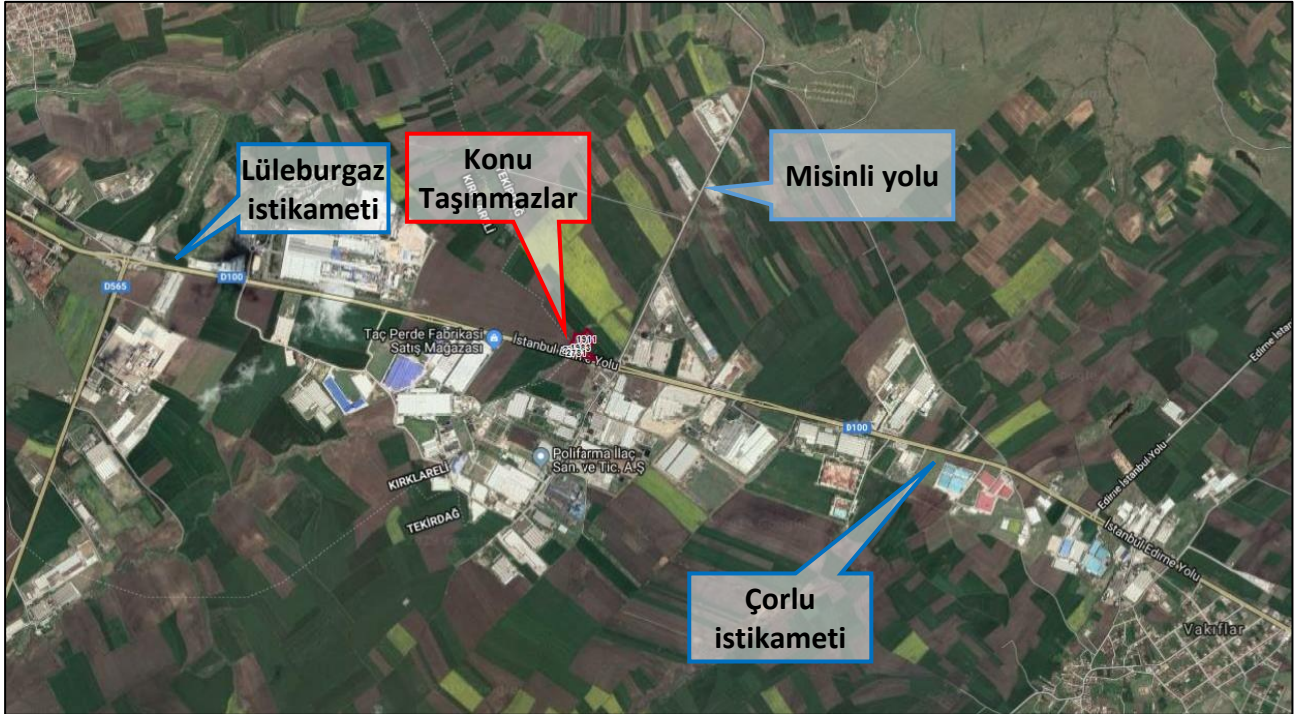
Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme, parsellerin mevcut durumuna ilişkin yapılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir yeni proje bulunmamaktadır. Farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Misinli Mahallesi, 1911 parsel numaralı 8.800m² yüzölçümüne sahip, 1983 parsel numaralı 10.700m² yüzölçümüne sahip ve 2780 parsel numaralı 3.441,00m² yüzölçümüne sahip tarla vasıflı taşınmazlardır. Konu taşınmazlar Misinli Mahallesi'nin güney yönünde, kuşbakışı yaklaşık 3km uzaklıktadır. Parsellere ulaşım toprak ve asfalt yoldan sağlanmakta olup 1983 ve 2780 numaralı parsellerin Edirne yoluna cepheleri vardır. 1911 parselin ise kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazlar su kaynaklarına uzak mesafede yer almaktadırlar. Parsellerin tarıma elverişsiz bir alanı bulunmamaktadır.





6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

1911 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 1911 numaralı parsel, 8.800,00m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip olan parsel, güney-kuzey yönünde yaklaşık %5 eğimli ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir. Ayrıca yol kotu ile aynı seviyededir. Konu parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel kuzeyden güneye, 130m, batıdan doğuya 138m ölçülerindedir. Parselin diğer cephelerinde tarla vasıflı komşu parseller yer almakta olup, parsel etrafından resmi kadastral yol geçmemektedir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir.

1983 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 1983 numaralı parsel, 10.700,00m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibariyle, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak yamuk şekle sahip olan parsel, güney-kuzey yönünde yaklaşık %5 eğimli ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir. Ayrıca yol kotu ile aynı seviyededir. Konu parsel, güney cephesinden, Edirne-İstanbul Yolu'na yaklaşık olarak 97 metre cephelidir. Derinliği ise yaklaşık 165 metredir. Parselin diğer cephelerinde tarla vasıflı komşu parseller yer almakta olup, parsel etrafından resmi kadastral yol geçmektedir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir.

2780 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, 2780 numaralı parsel, 3.441,00m² yüzölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibariyle, parsel üzerinde ekili

ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak üçgen şekle sahip olan parsel, güney-kuzey yönünde yaklaşık %5 eğimli ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir. Ayrıca yol kotu ile aynı seviyededir. Konu parsel, güney cephesinden, Edirne-İstanbul Yolu'na yaklaşık olarak 95 metre cephelidir. Derinliği ise yaklaşık 65 metredir. Parselin diğer cephelerinde tarla vasıflı komşu parseller yer almakta olup, parsel etrafından resmi kadastral yol geçmektedir. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir.

Taşınmazlara ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler

Konu taşınmazlar, 1911, 1983 ve 2780 numaralı parsellerin yerinde yapılan incelemeleri sonucunda, değerlendirme tarihi itibarıyla, parseller üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyette değildir.

Taşınmazın Niteliği	:	Tarla
Mevcut İmar Durumu	:	İmar planı dışında, tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alanda.
Topografik Yapı	:	Hafif eğimli
Kanalizasyon	:	Mevcut değil
Elektrik	:	Mevcut değil
Su	:	Mevcut değil
Doğalgaz	:	Mevcut değil
Telekom Hizmetleri	:	Mevcut değil
Isıtma Sistemi	:	Mevcut değil
Hidrofor	:	Mevcut değil
Yangın Tesisatı	:	Mevcut değil
Asansör	:	Mevcut değil
Otopark	:	Mevcut değil
Sığınak	:	Mevcut değil
Su Deposu	:	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Taşıyıcı Sistemi	:	Mevcut değil
Döşeme	:	Mevcut değil
Dış Cephe	:	Mevcut değil

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- 1983 ve 2780 numaralı parsellerin Edirne-İstanbul ana arterine cepheli konumda olması,
- 1983 ve 2780 numaralı parsellerin ana artere cephesinin geniş olması,
- Engebesiz bir topografik yapıya sahip olması,
- Ulaşım kolaylığı.

Olumsuz Faktörler

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Organize sanayi bölgesi dışında kalmaları,
- Yola terklerinin olması,
- 1911 parselin kadastral yola cephesinin olmaması

7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Değerleme raporuna konu taşınmazların değerlendirilmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların ana gayrimenkul niteliğinde olması sebebi ile arsa değerinin belirlenmesi amacı ile “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmış, bulunan değer Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı 0 ile %15 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -20 ile +85 aralığında kabul edilmiştir.

7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Emsaller:

1- ERDEM GAYRİMENKUL (0282 673 4267)

Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, taşınmazlara yakın bölgede, tarla nitelikli 40.556m² yüzölçümlü arazi 4.250.000.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi düşüktür.

2- BAYRAM GÜNER (0288 436 1416)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazlara yakın bölgede, tarla nitelikli 55.200m² yüzölçümlü arazi 6.900.000.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi düşüktür.

3- DUYGU AŞKIN (0543 312 2785)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazlara yakın bölgede, tarla nitelikli 13.891m² yüzölçümlü arazi 1.417.500.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi düşüktür.

4- ERDEM GAYRİMENKUL (0282 673 4267)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazlara yakın bölgede, tarla nitelikli 16.550m² yüzölçümlü arazi 1.485.000.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi düşüktür.

5- AKAN GAYRİMENKUL (0282 685 4905)

Vakıflar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, D100 Karayoluna uzak konumda, kadastral yola cephesi olmayan tarla nitelikli 3.150m² yüzölçümlü arazi 362.500.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi çok düşüktür.

Elde edilen emsal bilgileri ve emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede tarla metrekare birim değerlerinin konum, cephe, imar hakları ve büyüklük gibi özelliklerine göre takribi 75.-TL ile 150.-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların değerlendirilmesi yapılırken, bölgede elde edilen emsal bilgileri, taşınmazın konumları, cepheleri, imar hakları, büyüklükleri, mülkiyet durumları gibi özellikleri dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile emsal olarak alınan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmamaları sebebi ile farklılık gösteren özelliklerde, değerlendirme konusu parseller ile emsal taşınmazlar karşılaştırılmış, birim satış değerinde ayarlama yapılarak konu taşınmazın birim satış değeri takdir edilmiştir. Buna göre;

TARLA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
2780 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m ²)	3.441,00	40.556,00	55.200,00	13.891,00	16.550,00	3.150,00
FİYATI (TL)		4.250.000	6.900.000	1.417.500	1.485.000	362.500
PAZARLIK PAYI (%)		10%	10%	10%	10%	10%
KONUM	Anayol Cepheli	Ana Yola Yakın	Ana Yola Cephesiz	Ana Yola Cephesiz	Ana Yola Uzak	Yola Cephesiz
KONUM DÜZELTMESİ (%)		-10%	-15%	-15%	-20%	-25%
BÜYÜKLÜK	3.441,00	40.556,00	55.200,00	13.891,00	16.550,00	3.150,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-20%	-20%	-10%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	126	124	155	116	107	129

Değerleme konusu taşınmazlarının tevhit edilmesi durumunda, büyüklüğü, D100 Karayoluna cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, çevresinde büyük sanayi kuruluşların yer alması, Sanayi İmar Planının sınırında yer alması, buna bağlı olarak imara açılma olasılığının olması gibi kriterler de dikkate alınarak taşınmazların metrekare birim satış değeri 125.-TL olarak takdir edilmiştir.

7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

Kiralık Emsaller:

1- TURYAP ÇORLU ÇARŞI (0532 120 08 28)

Marmaracık Mahallesi sınırları içerisinde, sanayi bölgesinde, bacasız sanayi imarlı, 2.250m² arsa 3.000.-TL bedelle kiralıktır.

2- TÜRK TELEKOMÜNİKASYON A.Ş. AHMET BADA (0506 973 6075)

Ulaş Mahallesi sınırları içerisinde, konut yerleşimin olduğu bölgede, 327m² arsa, 450.-TL muhammen bedelle kapalı zarf usulü ile kiralıktır.

3- YERLİ EMLAK (0532 167 6387)

Vakıflar Mahallesi sınırları içerisinde, sanayi bölgesine yakın konumda, 20.000m² tarla 2.500.-TL bedelle kiralıktır.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazlara benzer nitelik ve büyüklüğe sahip emsal mevcut olmadığı belirlenmiştir. Bu nedenle bölgeye hizmet eden emlakçılar ile görüşülmüş, konu taşınmazların aylık kira değeri ile ilgili görüşleri alınmıştır. Bölgede yetkili emlakçılardan alınan görüşler dikkate alınarak konu taşınmazların aylık metrekare birim kira değeri takdir edilmiştir. Buna göre düzenlenmiş “Kiralık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda yer almaktadır.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
2780 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALANI (m ²)	3.441,00	2.250,00	327,00	20.000,00
FİYATI (TL)		3.000	450	2.500
PAZARLIK PAYI (%)		10%	0%	5%
KONUM	Ana Yola Cepheli	Ana Yola Yakın	Yol	Ana Yola Uzak
KONUM DÜZELTMESİ (%)		-5%	5%	-15%
BÜYÜKLÜK	3.441,00	2.250,00	327,00	20.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	5%	-15%
İMAR	İmarsız	İmarlı	İmarlı	İmarsız
İMAR DÜZELTMESİ (%)		85%	85%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	0,18	0,19	0,19	0,16

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2780 numaralı parselin, aylık metrekare birim kira değeri 0,18TL olarak belirlenmiştir. Buna bağlı olarak 1983 numaralı parselin E-5 Karayoluna cepheli durumda olması dikkate alınarak metrekare birim kira değeri 0,18TL, 1911 numaralı parselin iç kısımda yer alması ve yola cephesinin olmaması sebebi ile metrekare birim kira değeri 0,16TL olarak belirlenmiştir.

7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7.8. Değerleme Yöntemleri

7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazların değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak arsa metrekare birim satış değerleri belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değeri;

1911 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri: $8.800,00\text{m}^2 \times 125.-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.100.000.-\text{TL}$

1983 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri: $10.700,00\text{m}^2 \times 125.-\text{TL}/\text{m}^2 = 1.337.500.-\text{TL} \sim 1.340.000.-\text{TL}$

2780 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri: $3.441,00\text{m}^2 \times 125.-\text{TL}/\text{m}^2 = 430.125.-\text{TL} \sim 430.000.-\text{TL}$

Toplam Bedel: 2.870.000.-TL

olarak takdir edilmiştir.

7.8.2. Maliyet Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Taşınmazın değeri belirlenirken ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Direkt gelir kapitalizasyonu yönteminde emsal taşınmazların kira gelirleri esas alınarak, söz konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, ulaşım kolaylığı, amacına uygun kullanılabilirliği, bakımlılık durumu dikkate alınarak yasal durum değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede tarla tipi gayrimenkullerin kendini 20-22 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05 - 0,045 olduğu görülmüştür. Buna göre söz konusu gayrimenkullerin kendini 20 yılda amorti edebileceği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,05 olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların tarımsal amaçlı kullanılmaması, üzerinde herhangi bir yatırım olmaması, 1983 ve 2780 numaralı parsellerin E-5 Karayoluna cephesi bulunması nedeniyle, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2780 numaralı parselin, aylık metrekare birim kira değeri 0,18TL, 1983 numaralı parselin E-5 Karayoluna cephesi durumunda olması dikkate alınarak metrekare birim kira değeri 0,18TL, 1911 numaralı parselin iç kısımda yer alması ve yola cephesinin olmaması sebebi ile metrekare birim kira değeri 0,16TL/Ay alınması uygun bulunmuştur.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre değerleri;

$$\frac{\text{Aylık Kira Geliri} \times 12 \text{ ay}}{Ro} = \text{Gayrimenkul Değeri formülünden,}$$

12 Pafta, 1911 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $8.800,00\text{m}^2 \times 0,16\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 1.408.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $1.408.-\text{TL} \times 12\text{Ay} = 16.896.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $16.896.-\text{TL} / 0,05 = 337.920.-\text{TL} \sim \mathbf{340.000.-\text{TL}}$

12 Pafta, 1983 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $10.700,00\text{m}^2 \times 0,18\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 1.926.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $1.926.-\text{TL} \times 12\text{Ay} = 23.112.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $23.112.-\text{TL} / 0,05 = 462.240.-\text{TL} \sim \mathbf{465.000.-\text{TL}}$

12 Pafta, 2780 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $3.441,00\text{m}^2 \times 0,18\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 620.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $620.-\text{TL} \times 12\text{Ay} = 7.440.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $7.440.-\text{TL} / 0,05 = 148.800.-\text{TL} \sim \mathbf{150.000.-\text{TL}}$

olarak belirlenmiştir.

7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yeni proje geliştirilmemiş olup, buna ilişkin boş arazi değeri belirlenmemiştir.

7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 1911, 1983, 2780 parsel numaralı taşınmazlar tam mülkiyet yapısına sahiptir ve tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur. Değerleme konusu 1911 parsel numaralı taşınmazın değeri 1.100.000.-TL, 1983 parsel sayılı taşınmazın değeri 1.340.000.-TL, 2780 parsel numaralı taşınmazın değeri 430.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

En yüksek ve en iyi kullanım; değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde çok sayıda sanayi fonksiyonlu yapı ve tarımsal alanlar olması nedeni ile tarımsal ya da depolama amaçlı kullanılmalarının ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları sürecinde ise açık arazi olarak kiralanmalarının en etkin ve en verimli kullanım seçenekleri olacağı kanısına varılmıştır.

8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede kiralık talebinin az olması sebebiyle kira gelirinin düşük olacağı, bu sebeple Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile elde edilen değer düşük olacağı, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değer taşınmazın piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak taşınmazlara nihai değeri takdir edilmiştir.

1911 Numaralı Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri	1.100.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Arsa Değeri	340.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Arsa Değeri	1.100.000.-TL
1983 Numaralı Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri	1.340.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Arsa Değeri	465.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Arsa Değeri	1.340.000.-TL

2780 Numaralı Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri	430.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Arsa Değeri	150.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Arsa Değeri	430.000.-TL

8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için Şirketimizce geçmiş dönemde 10.03.2014 tarihli 2015-OZ-00090 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış ve taşınmazların toplam değeri 2.754.000.-TL, 26.12.2017 tarihli 2017-OZ-00588 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış ve taşınmazların toplam değeri 2.870.000.-TL olarak belirlenmiştir.

8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların "SATILABİLİR / KİRALANABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin, 09.12.2019 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Köyü, 12 pafta, "Tarla" nitelikli, 1911, 1983 ve 2780 parsel numaralı taşınmazların 31.12.2019 tarihi itibari ile değerlerinin;

		KDV HARIÇ	KDV DAHİL
		TL	1.100.000
12 PAFTA 1911 PARSEL	USD	184.570	217.793
	EURO	164.856	194.530
		KDV HARIÇ	KDV DAHİL
		TL	1.340.000
12 PAFTA 1983 PARSEL	USD	224.840	265.311
	EURO	200.824	236.973
		KDV HARIÇ	KDV DAHİL
		TL	430.000
12 PAFTA 2780 PARSEL	USD	72.150	85.137
	EURO	64.444	76.043

olabileceği kanaatine varılmıştır.



Ali PARLAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406211



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok Daire: 18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: (216) 326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 00
Üsküdar V.D. 102 036 4291 Tic. Sic. No: 560692 / 508274



Tülin AKDEMİR

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240