



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 1908 NUMARALI PARSEL

12 PAFTA 1911 NUMARALI PARSEL

2 PAFTA 1983 NUMARALI PARSEL

3 ADET TARLA

26.12.2017

A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	26.12.2017	
RAPOR NUMARASI	2017-OZ-00588	
DEĞER TARİHİ	18.12.2017	
DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN	UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.	
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
LİSANS LI DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU (SPK LİSANS NO: 406990)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	TEKİRDAĞ İLİ, ERGENE İLÇESİ, MİSİNLİ MAHALLESİ, ASFALT ALTI MEVKİİ, 12 PAFTA, 1908 PARSEL NUMARALI, 1911 PARSEL NUMARALI, 1983 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 HARİÇ	1908 PARSEL: 430.000.-TL 1911 PARSEL: 1.100.000.-TL 1983 PARSEL: 1.340.000.-TL
	KDV DAHİL	1908 PARSEL: 507.400.-TL 1911 PARSEL: 1.2.98.000.-TL 1983 PARSEL: 1.581.200.-TL
▪ 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 3,8564.-TL, efektif satış kuru 3,8718.-TL, Euro efektif alış kuru 4,5480.-TL, efektif satış kuru 4,5662.-TL 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	13
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.1. Bilecik İli	18
5.2. Bozüyük İlçesi	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	21
6.1. Gayrimenkulün Tanımı	21
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi	21
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri	21
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki	23
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	24
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	24
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi	24
6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	24

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	25
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Olan Değişiklikler	25
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	25
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
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	25
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	32
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	32
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.....	34
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	34
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	35
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
9.2. Nihai Değer Takdiri	35

EKLER

- 1- Fotoğraflar
- 2- Tapu Kayıt Belgeleri
- 3- İmar Durum Yazısı
- 4- İmar Durum Paftası Örneği
- 5- Kadastro Paftası 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 10.11.2017 tarihli talebi üzerine, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, Asfalt Altı Mevkii, 12 pafta, 1908 parsel numaralı, 3.450,00m² yüzölçümlü, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m² yüzölçümlü, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m² yüzölçümlü "TARLA" nitelikli gayrimenkullerin 18.12.2017 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla, 26.12.2017 tarih ve 2017-OZ-00588 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU 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 10.11.2017 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2017 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 10.11.2017 – 23.12.2017 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 26.12.2017 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 değerleme 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, Asfalt Altı Mevkii, 12 pafta, 1908 parsel numaralı, 3.450,00m² yüzölçümlü, 1911 parsel numaralı, 8.800,00m² yüzölçümlü, 1983 parsel numaralı, 10.700,00m² yüzölçümlü "TARLA" nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme 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.

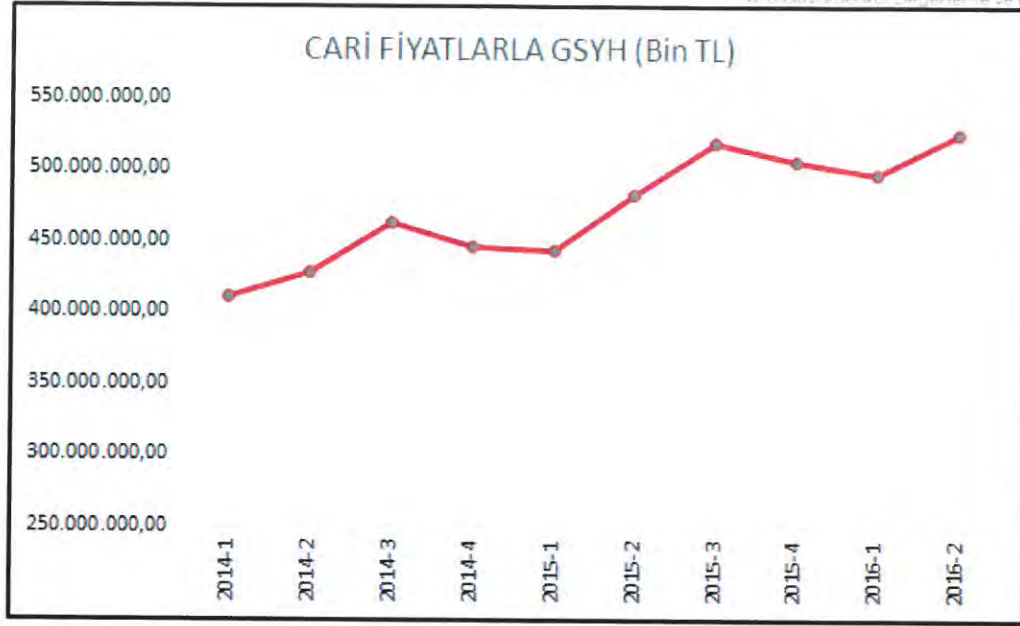
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

4.1. Makro Ekonomik Veriler

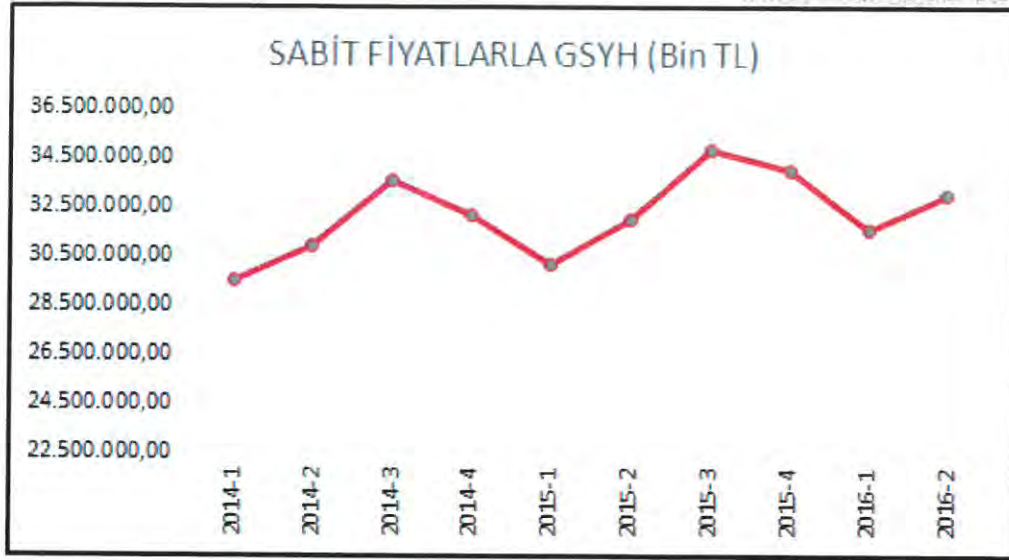
Türkiye'nin geçtiğimiz iki yıl ve 2016 ilk iki çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %11,54, 2015 yılında %11,70, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,53 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 10 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir. Cari fiyatlarla yurtiçi hasıla 2015 yılında toplam 1.952.638.409.000.-TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde 1.023.776.476.000.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı ikinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,03 oranında artış göstermiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	411.207.666	427.812.472	462.875.922	446.271.757	1.748.167.817
2015	443.841.493	482.383.248	519.443.754	506.969.914	1.952.638.409
2016	497.844.426	525.932.050			1.023.776.476



Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %3,02, 2015 yılında %3,97 artış göstermiştir. 2016 yılının ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,87 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.257.811.000TL, 2015 yılında 131.272.702.000TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise 64.709.712.000TL olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı birinci çeyreğinden, 2016 yılı ikinci çeyreğine kadar olan 10 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	29.499.684	30.925.289	33.596.412	32.236.426	126.257.811
2015	30.231.721	32.069.299	34.900.750	34.070.932	131.272.702
2016	31.648.664	33.061.048			64.709.712



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2013 yılında 20.607TL, 2014 yılında 22.732TL, 2015 yılında 25.130TL olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,55 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2013 yılında 10.822USD, 2014 yılında 10.395USD, 2015 yılında ise 9.257USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %10,90 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 ve 2015 yıllarında Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2016 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2016 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2013 yılı istihdam oranı %43,9, 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı ise %46,0 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk dokuz ayında ise %46,5 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan artış gerçekleşmiştir. 2016 ilk dokuz ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,40 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90, 2015 yılında ise %10,3, 2016 yılı ilk dokuz ayında ise %10,5 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken 2016 yılının ilk dokuz ayında işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,30 puanlık artış göstererek %10,5 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde 2015 yılında bir önceki yıla göre ve 2016 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre 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.

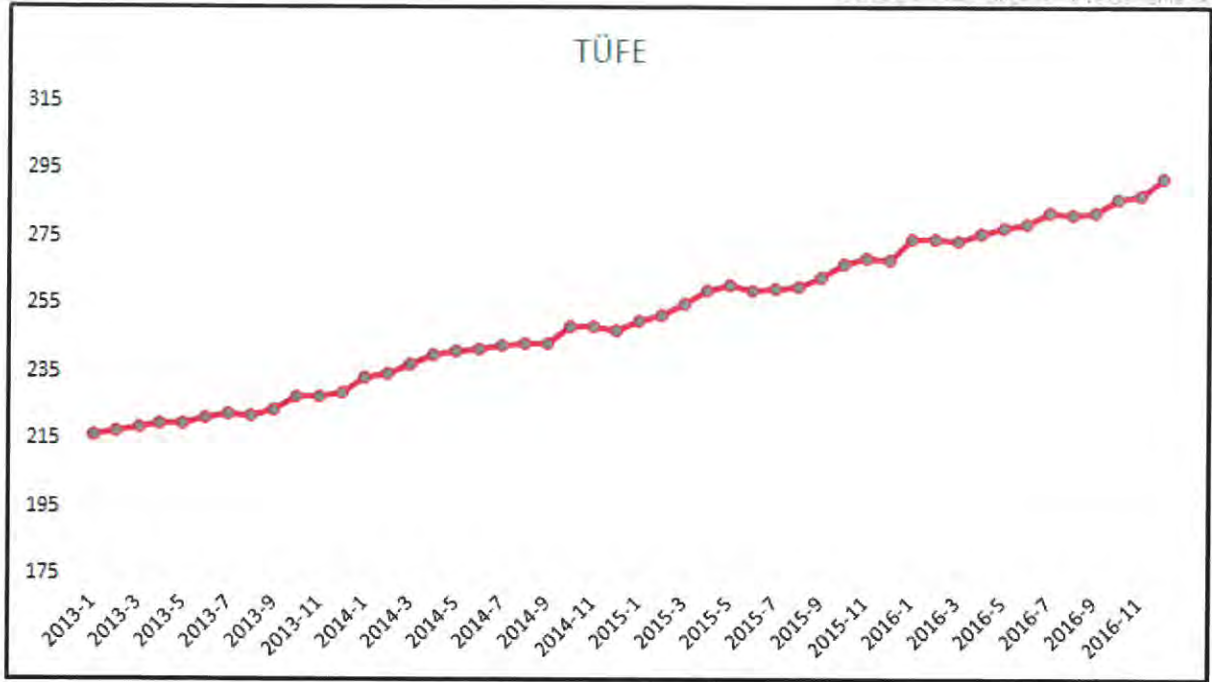
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2013 yılı ihracat değeri 151.803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251.661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157.610 Milyon Dolar, ithalat değeri 242.178 Milyon Dolar, 2015 yılı ihracat değeri 143.839 Milyon Dolar, ithalat değeri 207.234 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılını ilk onbir ayında ise toplam ihracat değeri 129.794 Milyon Dolar, toplam ithalat değeri 180.196 Milyon Dolar değer olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2013	151.803	251.661	-99.858
2014	157.610	242.178	-84.568
2015	143.839	207.234	-63.395
2016 (11 Aylık)	129.794	180.196	-50.402

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını, 2015 yılında artış devamlılık göstererek %69,47 oranını, 2016 yılı ilk onbir ayında %72,03 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine, 2015 yılında %43,96'ine, 2016 yılı ilk onbir ayında ise %38,83'üne denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %39 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. Ülkemizin geriye dönük yaklaşık son dört yıllık ihracat ve ithalat verileri irdelendiğinde dış ticaret açığının kapanma eğiliminde olduğu görülmektedir. Son yıllarda Amerikan Dolarının, Türk Lirası karşısında daha değerli hale gelmesi sebebi ile maliyetlerde artışa sebep olmakta ve talebi düşürmektedir. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır. Ancak mevcut rakamlara göre dış ticaret açığımız azalırken aynı zamanda ihracat değerlerimizde düşüş göstermekte ve bu düşüşün devam edeceği yönünde eğilim göstermektedir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2016 ve 2017 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,60 ve %3,80 olarak açıklanmıştı. İngiltere'nin Brexit kararının ardından oluşan küresel belirsizlik sebebi ile bu projeksiyonları sırası ile 3,1 ve 3,4 olarak revize etti. Türkiye için beklenen 2016 büyüme oranı %3,60'dan, %2,90'a indirilmişti. Türkiye'nin büyüme oranında revizyon yapılmayarak %2,90 seviyesinde değerlendirilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17, 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %8,40, 2016 yılında bir önceki yıla göre %8,94 oranında artış yaşanmıştır. Buna göre son dört yılda endeks artış oranında da artış yaşanmaktadır. 2016 yılı Aralık ayında endeks 292,54 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki aya göre %1,64 oranında artış göstermiştir.



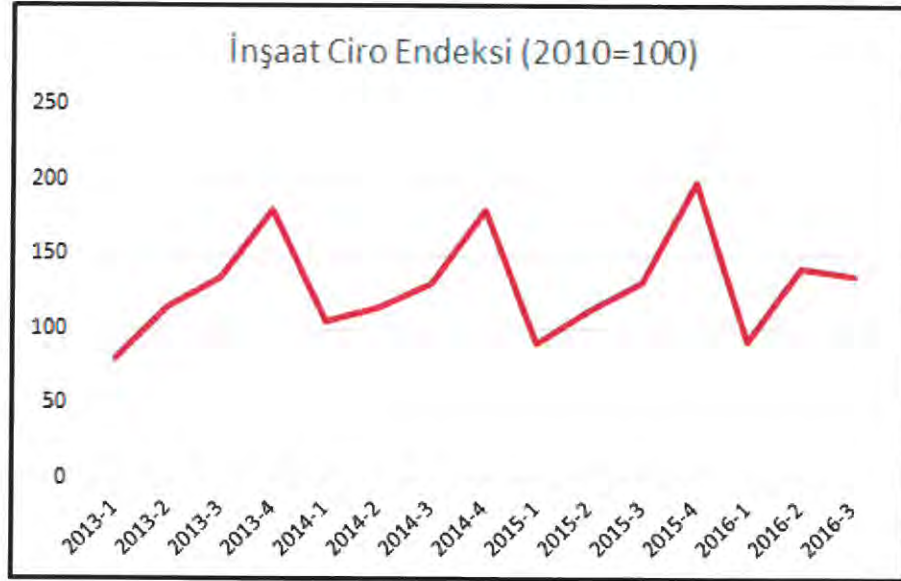
Türk Lirasının, Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2016 tarihi itibarı ile 1.-USD karşılığı 3,5382.-TL, 1-EURO karşılığı 3,7006.-TL değer ile 2016 yılı kapanışını yapmıştır. 2016 yılında Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %23,59 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %18,98 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine göre %10-15 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden 07.01.2017 tarihine kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın 2014 yılı üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibarı ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzerine yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı, Euro'nun artış açısından daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmakta ve son dönemde paralellik göstermektedir. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında önümüzdeki dönemde de değer kazanacağını göstermektedir.

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 2016 ilk üç çeyreğinde 2015 yılının aynı dönemlerine göre çok daha iyi performans sergilemiştir.

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.

2013, 2014 ve 2015 yıllarındaki dönemlik inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yıllık ortalamalar alındığında, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,58, 2015 yılında bir önceki yıla göre %0,55 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılındaki bir önceki yıla göre artış düşük kalmasının nedenleri olarak döviz kurlarında hızlı yükseliş, buna bağlı olarak yapı maliyetlerindeki artış, faiz oranlarındaki artış ve 2015 yılındaki genel seçimler olarak sıralanabilir. 2016 yılı ilk üç çeyreğinde ise 2015 yılının aynı dönemlerine göre endeks yükseliş göstermiştir. Ancak 2016 yılının ikinci çeyreği ile üçüncü çeyreği arasındaki kırılım dikkat çekmektedir.



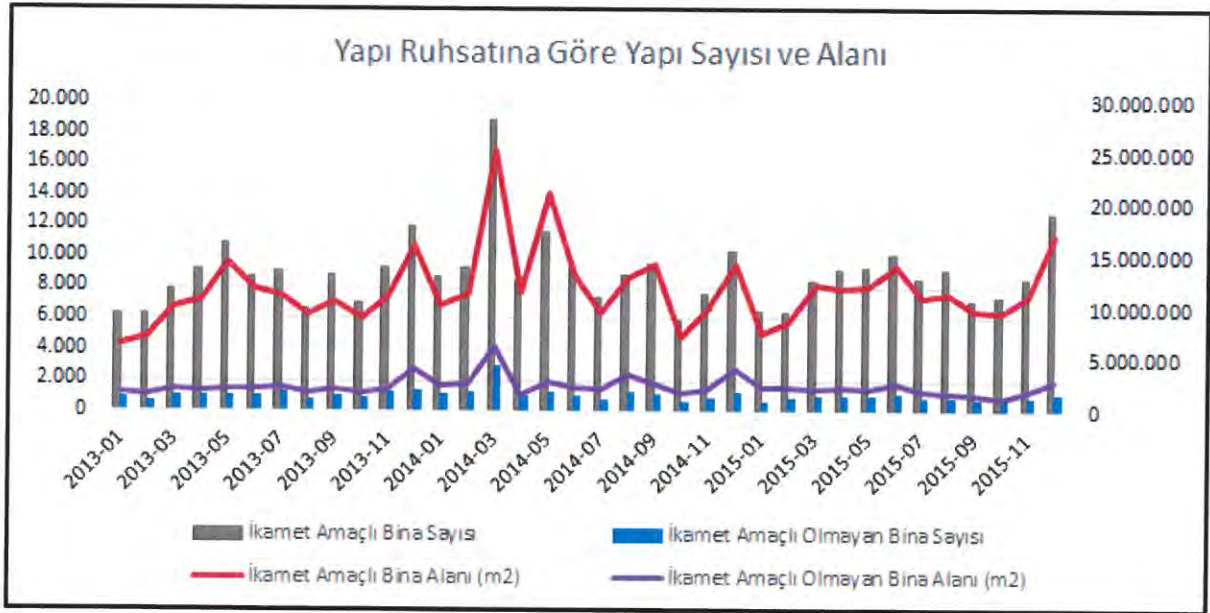
Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu endeksi dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat ciro endeksi yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreğinde endeks düşüş göstermiş ve dördüncü çeyrekte artış yaşanma beklentisi yüksek olsa da 2015 yılı dördüncü çeyrek değerini yakalamasının güç olduğu anlaşılmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.754 yapı için toplam 175.807.606m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 139.439’a çıkarken, yapı alanı 220.264.118m²’ye yükselmiştir. 2015 yılında ise yapı sayısı 122.243, yapı alanı 184.050.956m² olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapı sayısında bir önceki yıla göre %12,33’lük düşüş olurken yapı alanında %16,44’lük düşüş gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki verilerin tamamına bakıldığında 2016 yılında sektörde daralma olma ihtimali yüksektir.

2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %89,63’ünü ikamet amaçlı binalar, %10,37’sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %82,59’unu ikamet amaçlı binalar,

%17,41'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında yapı sayısının %89,02'sini, yapı alanının %82,02'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,98'ini, yapı alanının %17,98'ini ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %90,46'sını, yapı alanının %84,06'sını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %9,54'ünü, yapı alanının %15,94'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılı verilerine göre, bir önceki yıla göre ikamet amaçlı yapıların alanında takribi %15'lik düşüş olurken, ikamet amaçlı olmayan yapılarda takribi %27'lik düşüş gerçekleşmiştir.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 yılları için 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.

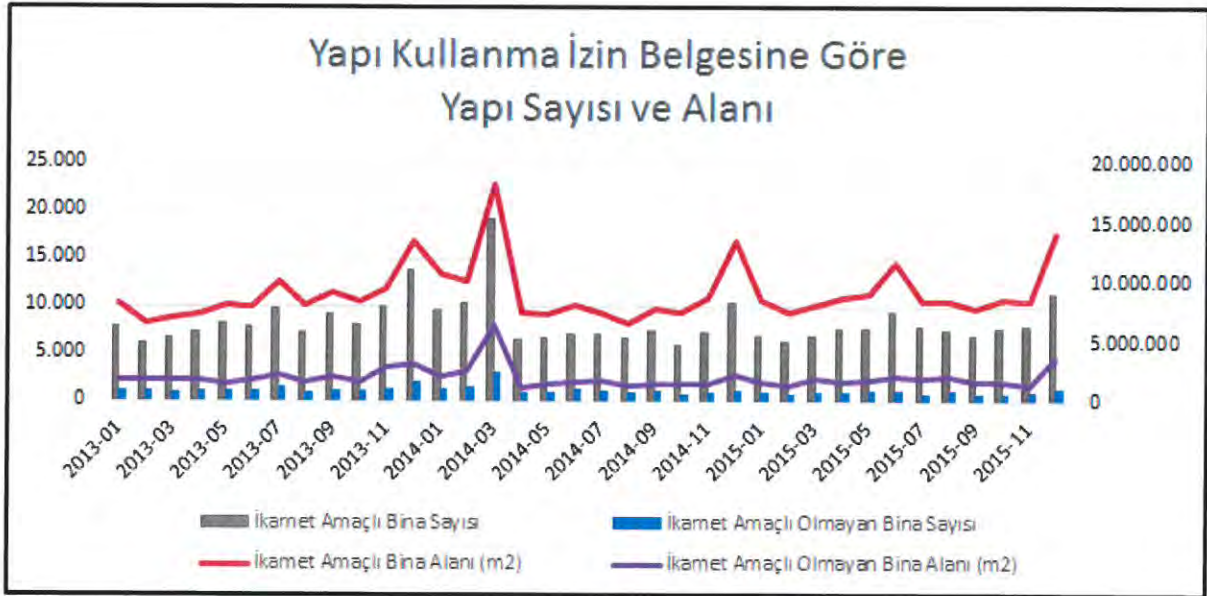


2016 yılı ilk dokuz ayında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 78.535 adeti ikamet amaçlı binalar için, 8.197 adeti ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanları olarak ise 109.728.332m² ikamet amaçlı yapılar için 17.462.541m² ikamet amaçlı olmayan binalar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ikamet amaçlı bina sayısı %4, bina alanı %10 artış göstermiştir. İkamet amaçlı olmayan binaların sayısı %1'in altında artış gösterirken, alan olarak %11'lik düşüş yaşanmıştır. 2016 yılında inşaat sektöründe ikamet amaçlı olmayan, ticari nitelikli binalara talebin düşük olduğu ortaya çıkmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 116.749 yapı için toplam 128.244.372m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 118.766'ya çıkarken, yapı alanı 139.139.950m²'ye yükselmiştir. 2015 yılında ise bu rakamlar 105.091 yapı için toplam 132.413.048m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise toplam 65.357 adet ve 76.627.113m² alanlı ikamet amaçlı yapı ve 7.679 adet 15.880.504m² alanlı ikamet amaçlı olmayan yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %87,51'ini ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,49'unu ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %81,28'sini ikamet amaçlı binalar, %18,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %87,28'ini, yapı alanının %81,67'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,72'sini, yapı alanının %18,33'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %89,23'ünü, yapı alanının %82,61'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,77'sini, yapı alanının %17,39'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise bu oran 2015 yılına benzer şekilde yapı sayısı olarak %89, yapı alanı olarak %83 ikamet amaçlı yapılar lehine sonuçlanmıştır.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 yılları için 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.

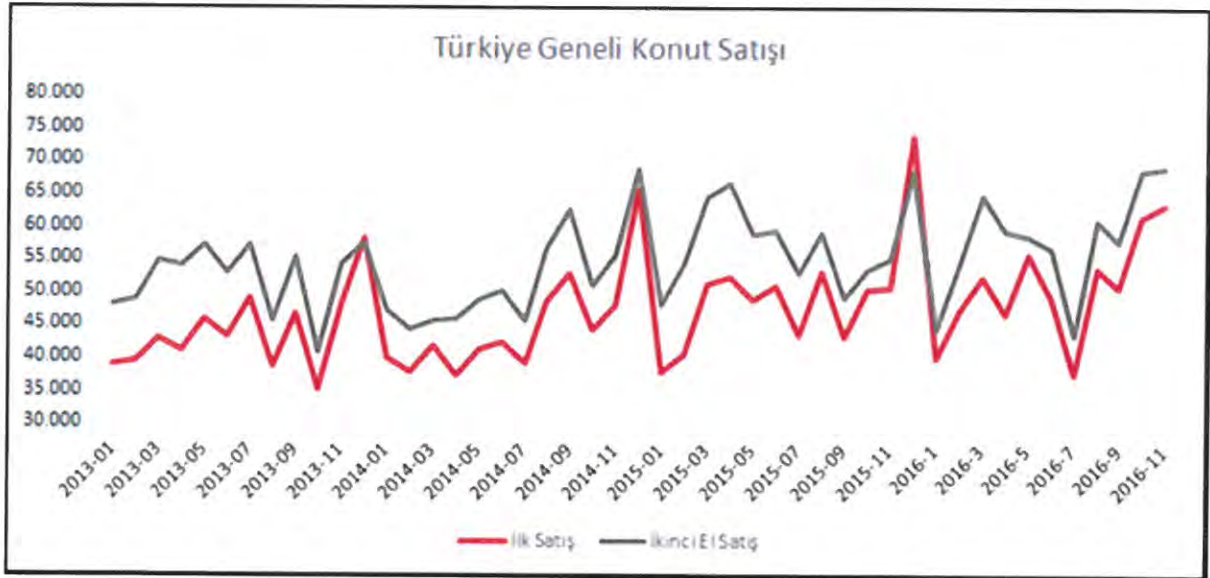


2013, 2014 ve 2015 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, ofis nitelikli binaların yapı sayısı ve alanı artış eğiliminde, toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı düşüş eğiliminde, yapı alanı artış eğiliminde, sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı ve alanı düşüş eğilimindedir. Ticari yapılardan ofis nitelikli binaların ve toptan ve perakende ticaret binalarında artış gözlenmiştir. 2015 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 2016 yılın tamamında düşüş eğiliminin tüm ticari yapılarda gözleneceği beklentisi oluşmakta olup yayınlanan ilk dokuz aylık veriler de bu öngörüü desteklemektedir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.358	4.723.545	2.786	7.343.244	4.219	7.343.428	3.466	7.942.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.925	4.505.305	7.853	8.277.122	3.130	7.750.440
2014	Yapı Ruhsatı	1.359	5.649.669	4.621	13.072.687	4.514	7.325.022	3.883	9.609.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.392	4.335.209	2.493	6.011.479	7.752	8.329.521	3.491	6.786.437
2015	Yapı Ruhsatı	794	3.345.277	3.842	8.069.255	3.142	7.044.501	3.202	7.568.126
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	630	2.324.530	2.869	7.504.600	5.710	9.186.158	2.112	4.013.825

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.

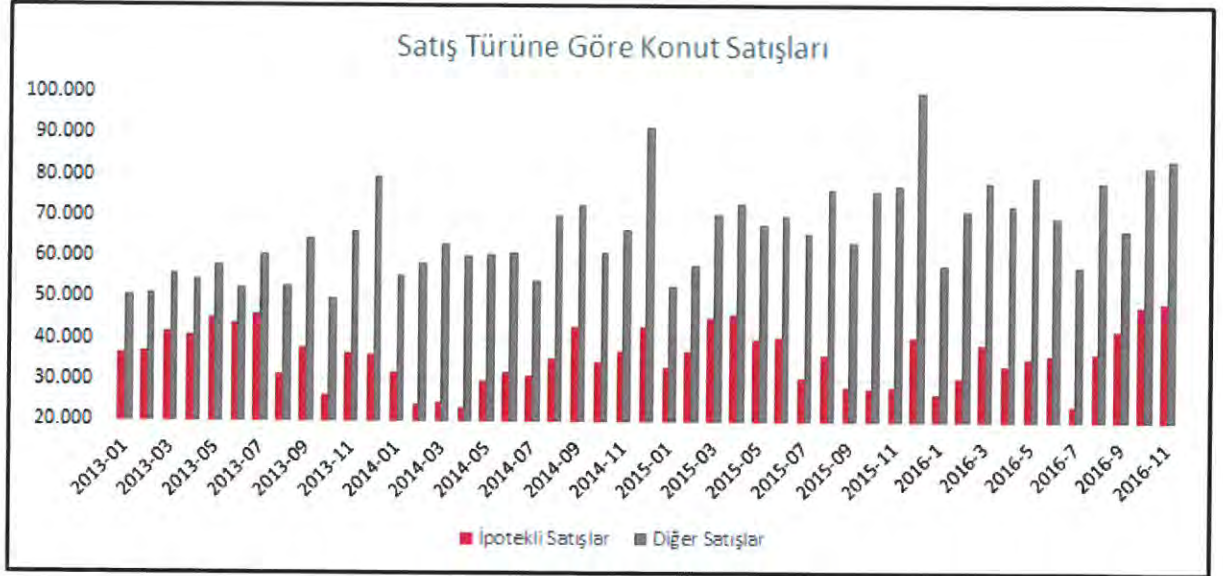
Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılında ise 1.289.320 adet, 2016 yılı ilk onbir ayında ise 1.198.740 adet konut satışı yapılmıştır. 2015 yılında yapılan konut satışlarının yaklaşık %54'ünü, 2016 ilk onbir ayında %53'ünü ikinci el satışlar oluşturmaktadır. Yaklaşık son dört yıla ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışları normal seyrinde devam eder ise 2016 yılını, 2015 yılına yakın bir seviyede kapatacağı tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %35'ini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,71 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. 2015 yılında ise bir önceki yıla göre konut satışlarında %9,61 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılı onbir aylık dönemi dikkate alındığında ipotekli satışların genel Türkiye ortalamasına göre 2 puan daha düşüş göstererek %33 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2013 yılında 2. çeyreğin sonu ve 3. çeyreğin başında, 2014 yılında 3. çeyreğinde tepe noktasına ulaşırken 2015 yılında 1. çeyreğin sonu ve 2.

çeyreğin başında tepe noktasına ulaşmaktadır. 2016 yılında ise ipotekli satışlar yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmıştır.



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 belediyeçiliği 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. 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin nüfusu 972.875 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 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir ve 1. sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek[33] ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ,Ergene, Çerkezköy,Kapaklı ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir. Özellikle Çorlu ,Ergene, Çerkezköy ve Kapaklı ilçeleri

burada bulunan yüzlerce ve yapılmakta olan onlarca (2008 yılında 1.100 adet fabrika, 2014 yılında: 1.605 adet fabrika 6 yılda fabrika artış oranı yaklaşık Yüzde 50 artmış) fabrika vardır.

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

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 Kanunun 2. Madde (26) bendi gereği Tekirdağ ilinde, Marmaracık Belediyesi merkez olmak üzere ekli (18) sayılı listede belirtilen Çorlu İlçesi Sağlık ve Yeşiltepe mahalleleri, Marmaracık, Misinli, Ulaş ve Velimeşe Beldeleri ile 10 Köyün birleştirilmesi ile oluşan ilçedir.

2013 Yılında 6360 Sayılı Büyükşehir Yasası kapsamında Tekirdağ ilinin Büyükşehir statüsüne kavuşması ile, Çorlu İlçesinden Sağlık Mahallesi, Yeşiltepe Mahallesi, Marmaracık, Misinli Ulaş ve Velimeşe Beledesi ile Ahımeahmet, Bakırça, Esenler, İğneler, Karamahmet, Kırkgöz, Paşaköy, Pınarbaşı, Vakıflar ve Yulaflı Köyü ayrılarak Marmaracık Beldesi Merkez olmak üzere Ergene İlçesi kurulmuştur.

Tekirdağ ili ve çevresi, özellikle son yıllarda büyük bir metropol haline dönüşen İstanbul ilinin 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 İlçelerine 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 ilçemiz toprakları ve akarsuları çevre kirliliği ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bölgemizde plansız ve sanayileşmenin ağır bedeli son yıllarda şiddetli hissedilmektedir. İlçede özellikle bilinçsiz bir şekilde el değiştirmeler ve yasal engellerin olmayışı

nedeniyle verimli tarım arazilerinin amacı dışında endüstri kuruluşlarının hızla çoğaldığı sanayi bölgesi olarak kullanılması ve bunun sonucu olarak da bu bölgenin hızla bir sanayi çöplüğü haline dönüştüğü gözlenmektedir.

Bilinçsiz sanayileşme endüstriyel tesislerde hızlı bir artış ve beraberinde geniş iş olanakları yaratarak yoğun bir göçüde getirmiş, kısıtlı alt yapı olanaklarına rağmen bölgedeki yerleşim birimleri taşıyabileceklerinden daha fazla bir insan kalabalığı ile dolmuştur. Ulaşımdan Enerjiye ve Konuttan Eğitime kadar talepler ard arda gelmiştir.

Tekirdağ bölgesinin bazı sektörlerdeki üretiminin, ülke toplam üretim veya tüketim içindeki paylarına baktığımızda, İlçemiz Rafine Ayçiçek Yağı ülke üretiminin %13 ünü, Margarin Yağı ülke üretiminin % 42 sini, Ambalaj Kağıdı ülke üretiminin % 40 ını, İşlenmiş 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 ilçemizde 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 Güney batısında Çorlu Deresinin kenarında toplanmışlardır. (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 işgücünün % 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 Karamahmet 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. Halen (141) fabrika üretim faaliyeti göstermekte olup (3500) kişi istihdam edilmektedir.

Avrupa Serbest Bölgesinin 2013 yılı Ticaret hacmi Türkiye'den Serbest Bölgeye yapılan satış (86.000.000,00 Dolar), Bölgeden Türkiye'ye yapılan satış (241.000.000,00 Dolar), Yurtdışından Bölgeye yapılan satış (447.000.000,00 dolar), Serbest Bölgeden Yurtdışına yapılan satış (402.000.000,00 dolar), olarak gerçekleştirilmiştir.

1980 li yılların başından itibaren fabrikaların yoğun olarak yer aldığı İstanbul-Edirne D-100 Karayolu üzerinde sağlıklı 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.

Ergene Deri Organize Sanayi Bölgesi 1998 yılında 120 Hektar alana kurulmuş ve faaliyete geçmiştir. Halen (112) adet deri fabrikası bulunmakta olup, 6.000 kişiye istihdam sağlamaktadır. Biri 3.000 m3/gün, ikincisi 4.500 m3/gün kapasiteli iki adet arıtma tesisi bulunmasına rağmen bölgenin en önemli sorunlarından biri olan çevre ve özellikle atık su sorunu nedeniyle 36.000 m3/gün kapasiteli

üçüncü atık su arıtma tesisi yapılarak faaliyete geçirilmiştir. Tekstil Sektörüne ağırlık verilmek üzere Ergene Organize Sanayi Bölgesinin bir an önce kurularak faaliyete geçirilmesi ve çarpık sanayileşmenin önlenmesi gerekmektedir.

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, 1908 parsel numaralı, 3.450 m², 1983 parsel 10.700 m², 1911 parsel 8.800 m² yüzölçümlü, "TARLA" nitelikli gayrimenkuldür.

6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

TKGM Portal Sistemi, 10/11/2017, saat 16:41 de tarafımıza gönderilen takbis belgelerine göre, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda belirtilmiştir.

6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	-
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	1908
MEVKİİ	ASFALT ALTI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	3450,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	TARLA		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	20
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	1906
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK			TAPU TARİHİ
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			24.11.1989
			YEVMIYE NO
			4463
TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	-
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	1911
MEVKİİ	ASFALT ALTI	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	YEVMİYE NO
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		24.11.1989	4463
TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	TEKİRDAĞ	PAFTA	-
İLÇE	ERGENE	ADA	-
MAHALLE / KÖY	MİSİNLİ	PARSEL	1983
MEVKİİ	ASFALT ALTI	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	YEVMİYE NO
ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		17.11.1989	4463

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, 10/11/2017 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgelerine göre aşağıdaki takyidatların olduğu belirlenmiştir.

12 Pafta, 1908 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numaralı.

Şerhler Hanesinde:

- TREDAŞ Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı
- TEDAŞ Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı

12 Pafta, 1911 Parsel

Şerhler Hanesinde:

- TEDAŞ Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı

12 Pafta, 1983 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme, 18.09.2009 tarih ve 23023 yevmiye numaralı.
- 2942 Sayılı Kanun 7. Maddesi gereğince şerhi, 27.11.1989 tarih ve 4474 yevmiye numaralı.

Şerhler Hanesinde:

- TREDAS Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı
- TEDAŞ Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı
- TEDAŞ lehine kamulaştırma şerhi, 26.04.1995 tarih ve 2416 yevmiye numaralı

6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde "TEDAŞ Trakya Bölge Koordinatörü'nün 07.01.2014 tarih 21 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 14.01.2014 tarih ve 809 yevmiye numaralı" şerh ve 1908 ve 1983 parseller üzerinde "TREDAS Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 03.09.2013 tarih 463-3297 sayılı ilgili idarenin yazılı talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik) 05.09.2013 tarih ve 20129 yevmiye numaralı" şerh bulunmaktadır. Taşınmazların üzerinde yer alan ilgili şerhler, taşınmazın satışını ve taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı şerhlerdir. İlgili şerhler, parsellerin üzerine denk gelen bir elektrik hattı için, plon yeri için ya da trafo alanı için konulmuş olabilir ve parsellerin tamamını değil, kısmi bir alanını kapsıyor olabilir. Bunun net olarak belirlenebilmesi için ilgili şerhlerin ne kadarlık alanlar için konuldukları ve yerlerinin kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir.

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 taşınmazın mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

* 2014 Yılı yerel seçimleri ile birlikte Büyükşehir statüsüne erişen Tekirdağ iline bağlı Ergene ilçesi kurulmuş ve konu taşınmazlar Ergene ilçesine bağlanmıştır.

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 sunulmuştur.

İlgili yazıya göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 1908 ve 1983 nolu 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 Rezivyon 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 değerlendirme konusu parsellerin OSB dışında kaldığı yönünde bilgi verilmiştir.

Değerleme konusu 1911 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 1000 m²ye 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: 7,5 m (2kat), çekme mesafeleri: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m olarak belirlenmiştir.

Ergene Belediyesinden şifahen alınan bilgilere göre 1908 parselin yola yaklaşık 1140m² terki, 1983 parselin yola yaklaşık 1500m² 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 17/11/2017 tarihinde 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 taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamakta olup görevli bir yapı denetim şirketi mevcut değildir.

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

Ergene Belediyesi, İmar ve Fen İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazların son üç yıl içerisinde imar 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 taşınmazın 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 inşai faaliyet ve 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

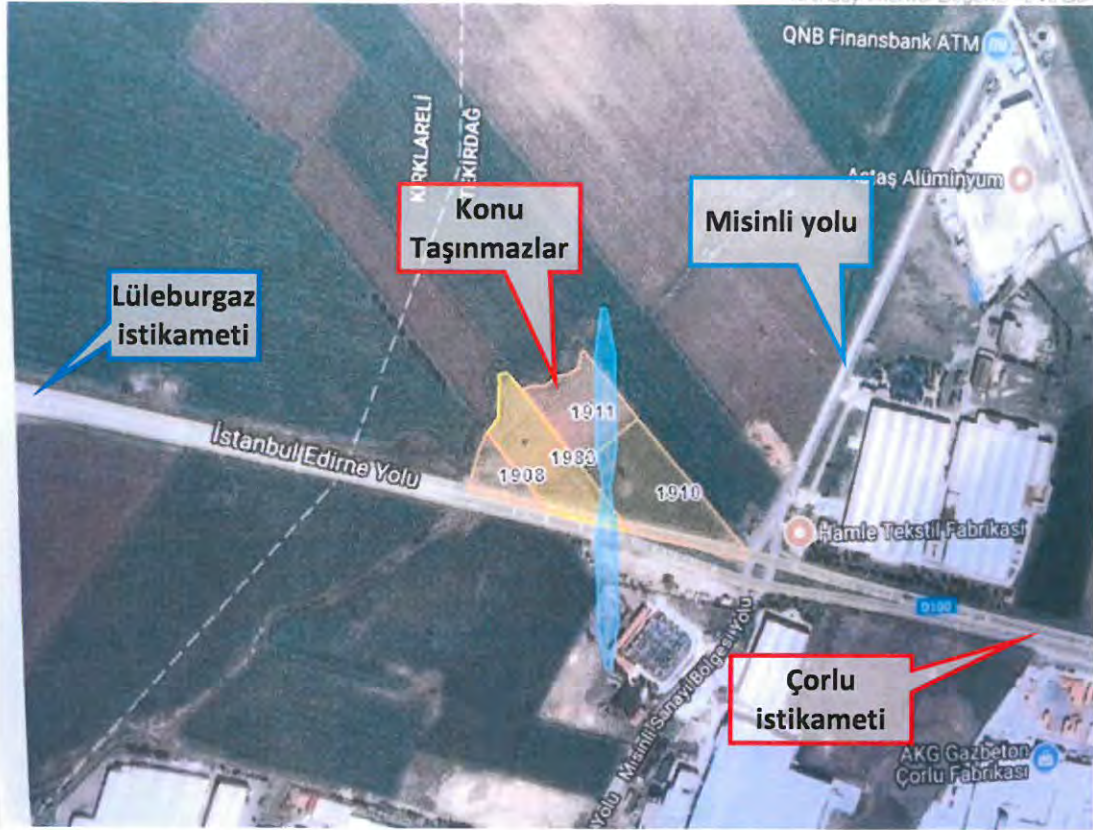
Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

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 itibarı 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, Asfalt altı mevkii, 1908 parselde kain 3.450m², 1983 parsel 10.700m² ve 1911 parsel 8.800m² yüzölçümüne sahip tarla vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmazlar Misinli Mahallesi'nin güney yönünde, kuşbakışı yaklaşık 3km uzaklıktadır. Parsellere ulaşım toprak ve asfalt yoldan sağlanmakta olup 1908 ve 1983 nolu parsellerin Edirne yoluna cepheleri vardır. 1911 parselin ise kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazlar su kaynaklarına uzak mesafede yer almaktadır. Parsellerin tarıma elverişsiz bir alanı bulunmamaktadır.



6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

1908 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, Asfalt Altı Mevkii, 1908 numaralı parsel, 3.450m² yüzölçümlü, "TARLA" vasıflı taşınmazdır. Değerleme günü olan 16.11.2017 tarihinde, 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.

1983 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, Asfalt Altı Mevkii, 1983 numaralı parsel, 10.700m² yüzölçümlü, "TARLA" vasıflı taşınmazdır. Değerleme günü olan 16.11.2017 tarihinde, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak yamuk şekle sahip olan parsel, güney-küney 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.

1911 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, Asfalt Altı Mevkii, 1911 numaralı parsel, 8.800m² yüzölçümlü, "TARLA" vasıflı taşınmazdır. Değerleme günü olan 16.11.2017 tarihinde, 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, 130 m, batıdan doğuya 138 m 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.

Taşınmazlara ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler

Konu taşınmazlar, 1908, 1983 ve 1911 numaralı parsellerin yerinde yapılan incelemeleri sonucunda, değerleme günü olan 16.11.2017 tarihinde, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırları tel çit ile çevrili vaziyettedir.

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 değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Rapor No: 2017-OZ-00588

7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- 1908 ve 1983 nolu parsellerin Edirne-İstanbul ana arterine cepheli konumda olması,
- Ana artere cephesinin geniş olması,
- Engebesiz bir topografik yapıya sahip olması,
- Ulaşım kolaylığı.

Olumsuz Faktörler

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

7.3. Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Değerleme raporuna konu taşınmazın değerlemede “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi i” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın 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 +20 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- TURKALİTE GAYRİMENKUL (0530 330 9641)

Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, E5 karayoluna yaklaşık 500 metre mesafede, tarla nitelikli 19.450m² arazi 950.000.-TL bedelle satılmaktadır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olup şerefiyesi düşüktür. (Tarla metrekare birim değeri: 49.-TL)

2- AKBATİ34 GAYRİMENKUL (0533 765 9080)

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Vakıflar mahallesi sınırlarında 1440 parselde yer alan E5 karayoluna yaklaşık 600 metre uzaklıkta 10.700m² yüzölçümüne sahip tarla nitelikli taşınmaz için 1.658.000.-TL talep edilmektedir. Taşınmaz osb sınırında olup konum olarak konu taşınmazlara göre daha kötü konumdadır. Ancak talep edilen miktarın yüksek olduğu düşünülmektedir. (Tarla metrekare birim değeri: 155.-TL)

3- SESİM GAYRİMENKUL (005 795 3002)

Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Kuzeybatı istikamette bitişik konumda yer alan 30.100m² yüzölçümüne sahip 1912 parsel tarla nitelikli taşınmaz için 4.000.000.-TL talep edilmektedir. Taşınmaz konum olarak benzer özelliklere sahiptir. (Tarla metrekare birim değeri: 133.-TL)

4- ERGENE AS GAYRİMENKUL (0282 686 4468)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Lüleburgaz – Çorlu karayoluna 3. Parselde konumlu, Vakıflar mahallesi sınırlarında 484 parselde yer alan tarla nitelikli 15.000m² yüzölçümüne sahip taşınmaz için 2.250.000.-TL talep edilmektedir. (Tarla metrekare birim değeri: 150.-TL)

5- ARDA GAYRİMENKUL (0532 583 3745)

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, Misinli köy yolu üzerinde asfalta cepheli 10.500m² tarla için 1.650.000.-TL talep edilmektedir. Konum olarak konu taşınmazlara göre şerefiyesi düşüktür. (Tarla metrekare birim değeri: 150.-TL)

6- ERDEM GAYRİMENKUL (0533 208 7183)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Lüleburgaz – Çorlu karayoluna 2. Parselde konumlu, Vakıflar mahallesi sınırlarında 340 parselde yer alan tarla nitelikli 27.500m² yüzölçümüne sahip taşınmaz için 3.500.000.-TL talep edilmektedir. (Tarla metrekare birim değeri: 127.-TL)

7- KUTLU EMLAK (0535 330 10 97)

Değerleme konusu taşınmaza istinaden görüşülen Kutlu Emlak, taşınmazın bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, tarla vasıflı taşınmazların metrekare birim fiyatlarının, konum ve yüzölçümüne bağlı olarak 120.-TL ile 150.-TL arasında değiştiğini belirtmiştir.

8- ERGENE PAŞALI EMLAK (0282 261 93 93)

Değerleme konusu taşınmaza istinaden görüşülen Paşalı Emlak, taşınmazın bulunduğu bölgede, ana yola cepheli, tarla vasıflı taşınmazların metrekare birim fiyatlarının, konum ve yüzölçümüne bağlı olarak 140.-TL ile 150.-TL arasında değiştiğini belirtmiştir.

9- KILIÇ EMLAK (0531 217 60 02)

Bölge geneline hakim bir emlak firması olan Kılıç Emlak sahibi Ayşen Hanım ile yapılan görüşmede, konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan tarla vasıflı taşınmazların metrekare birim fiyatının 150.-TL civarı olabileceği bilgisi tarafımıza verilmiştir.

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 100.-TL ile 150.-TL aralığında olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazın değerlemesi yapılırken, bölgede elde edilen emsal bilgileri, taşınmazın konumları, cepheleri, imar hakları, büyüklükleri, mülkiyet durumları gibi özellikleri dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 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							
143 ADA 9 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
ALANI (m ²)	10.700,00	19.450,00	10.700,00	30.100,00	15.000,00	10.500,00	27.500,00
FİYATI (TL)		950.000	1.658.000	4.000.000	2.250.000	1.650.000	3.500.000
PAZARLIK PAYI (%)		5%	10%	10%	10%	10%	10%
KONUM	Anayol Cepheli	Ana Yola Uzak	Ana Yola Yakın	Anayol	Ana Yola Yakın	Ana Yola Yakın	Ana Yola Yakın
KONUM DÜZELTMESİ (%)		-10%	-5%	0%	-5%	-5%	-5%
BÜYÜKLÜK	10.700,00	19.450,00	10.700,00	30.100,00	15.000,00	10.500,00	27.500,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-5%	0%	-5%	0%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	124	54	146	126	142	149	126

Değerleme konusu taşınmazlarının tevhit edilmesi durumunda, büyüklüğü, E-5 Karayolu'na cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, çevresinde büyük sanayi kuruluşların yer alması, Sanayi İmar Planının sınırında yer alması, buna bağlı olarak yakın zamanda, imara açılma olasılığının yüksek olması gibi kriterler de dikkate alınarak taşınmazların metrekare birim 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)

Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, bacasız sanayi imarlı, 2.250m² arsa 5.000.-TL bedelle kiralıktır. (Metrekare birim değeri: 2.-TL)

2- GÜMÜŞKALE GAYRİMENKUL (0532 746 30 71)

Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, sanayi imarlı, 4.000m² arsa 5.000.-TL bedelle kiralıktır. (Metrekare birim değeri: 1,25TL)

3- KILIÇ EMLAK (0531 217 60 02)

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup bölgede tarla kiralama yöntemi olarak icar yöntemi uygulanmaktadır. Bölgede tarlaların dönümünün aylık 160.-TL – 200.-TL aralığında kiralanabileceği öğrenilmiştir. (0,16.-TL/m²/ay - 0,20.-TL/m²/ay)

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

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
143 ADA 9 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALANI (m ²)	3.450,00	1.000,00	2.250,00	4.000,00
FİYATI (TL)		160	5.000	5.000
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%
KONUM	Ana Yola Yakın	Ana Yola Yakın	Yol	Yol
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	5%	5%
BÜYÜKLÜK	3.450,00	1.000,00	2.250,00	4.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%
İMAR	İmarsız	İmarsız	İmarlı	İmarlı
İMAR DÜZELTMESİ (%)		0%	85%	85%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	0,21	0,15	0,30	0,17

Buna göre değerleme konusu taşınmazların, aylık metrekare birim değeri 0,20TL 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 taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak arsa metrekaresi birim değerleri belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların değeri;

1908 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;

$$3.450,00\text{m}^2 \times 125.\text{-TL/m}^2 = 431.250.\text{-TL} \sim \mathbf{430.000.\text{-TL}}$$

1911 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;

$$8.800,00\text{m}^2 \times 125.\text{-TL/m}^2 = \mathbf{1.100.000.\text{-TL}}$$

1983 Parsel Numaralı Taşınmazın Değeri;

$$10.700,00\text{m}^2 \times 125.\text{-TL/m}^2 = 1.337.500.\text{-TL} \sim \mathbf{1.340.000.\text{-TL}}$$

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 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen toplam yasal değeri 2.754.000.-TL'dir. Taşınmazların değeri belirlenirken ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak "Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Direk 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 ve tevhit edilmesi durumunda E-5 Karayoluna cephesi bulunması nedeniyle, metrekare kira birim değerinin 0,20.-TL/ay alınması uygun bulunmuştur.

Buna göre değerleme konusu taşınmazların Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine toplam yasal değerleri;

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

12 Pafta, 1908 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $3.450,00\text{m}^2 \times 0,20.\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 690.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $690.-\text{TL} \times 12 \text{ Ay} = 8.280.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $8.280.-\text{TL} / 0,45 = 184.000.-\text{TL} \sim \mathbf{185.000.-\text{TL}}$

12 Pafta, 1911 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $8.800,00\text{m}^2 \times 0,2.\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 1.760.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $1.760.-\text{TL} \times 12 \text{ Ay} = 21.120.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $21.120.-\text{TL} / 0,045 = 469.333.-\text{TL} \sim \mathbf{470.000.-\text{TL}}$

12 Pafta, 1983 Parsel

Aylık Kira Bedeli: $10.700,00\text{m}^2 \times 0,2.\text{TL}/\text{m}^2/\text{Ay} = 2.140.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli: $2.140.-\text{TL} \times 12 \text{ Ay} = 25.680.-\text{TL}$

Taşınmazın Toplam Değeri: $25.680.-\text{TL} / 0,045 = 570.666.-\text{TL} \sim \mathbf{570.000.-\text{TL}}$

olarak belirlenmiştir.

7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu (1908), (1911), (1983) parsel sayılı taşınmazlar tam mülkiyet yapısına sahiptir ve tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur. Değerleme konusu (1908) parsel sayılı taşınmazın değeri 430.000.-TL, (1911) parsel sayılı taşınmazın değeri 1.100.000.-TL, (1983) parsel sayılı taşınmazın değeri 1.340.000.-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 sanyî fonksiyonlu yapı ve tarımsal alanlar olması nedeni ile tarımsal ya da depolama amaçlı kullanılmalarının ve 1/1000 ölçekli imar planı

alışmaları 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 değerin düşük olacağı, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değerin taşınmazın piyasa değerini çok daha iyi yansıtacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak taşınmazlara nihai değeri takdir edilmiştir.

1908 Numaralı Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri	430.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Arsa Değeri	185.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Arsa Değeri	430.000.-TL
1911 Numaralı Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değeri	1.100.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Arsa Değeri	470.000.-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	570.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Arsa Değeri	1.340.000.-TL

8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında şirket Tarafından Yapılan Son  Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimizce geçmiş dönemde 10.03.2014 tarihli 2015-OZ-00090 sayılı değerleme raporu hazırlanmış ve taşınmazların toplam değeri 2.754.000.-TL olarak belirlenmiştir.

8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde 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

Taşınmazların üzerindeki takyidat kayıtları, taşınmazların devrini ve tasarruf haklarını kısıtlamakta olup, "SATIŞI ZOR" nitelikte oldukları tespit edilmiştir. Ancak; ilgili şerhler, parsellerin üzerine denk gelen bir elektrik hattı için, plon yeri için ya da trafo alanı için konulmuş olabilir ve parsellerin tamamını değil, kısmi bir alanını kapsıyor olabilir. Bunun net olarak belirlenebilmesi için ilgili şerhlerin ne kadarlık alanlar için konuldukları ve yerlerinin kroki üzerinde gösterilmesi gerekmektedir. Bu tespitlerin resmi olarak yapılabilmesi durumunda; taşınmazlar üzerindeki ilgili şerhlerin kaldırılması şartıyla taşınmazların "SATILABİLİR / KİRALANABİLİR" nitelikte olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejantında kalmaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlarının tevhit edilmesi durumunda, E-5 Karayoluna cepheli konumda olması, ulaşım kolaylığı, büyüklüğü, çevresinde büyük sanayi kuruluşların yer alması, Sanayi İmar Planının sınırında yer alması, buna bağlı olarak yakın zamanda, imara açılma olasılığının yüksek olması gibi kriterler de taşınmazların değerleri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

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.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Uzertaş Boya Sanayi Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin, 10.11.2017 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Köyü, 12 pafta, "Tarla" nitelikli, 1908, 1911 ve 1983 parsel numaralı taşınmazların 18.12.2017 tarihi itibarı ile değerinin;

12 Pafta 1908 Parsel

KDV HARİÇ

430.000.-TL	Dört yüz otuz bin TL
111.059.-USD	Yüz on bir bin ellidokuz USD
94.170.-EURO	Doksan dört bin yüzyetmiş EURO

KDV DAHİL

507.400.-TL	Beş yüz yetmiş dört bin TL
131.050.-USD	Yüz otuz bir bin elli USD
111.121.-EURO	Yüz on bir bin yüzyirmibir EURO

12 Pafta 1911 Parsel

KDV HARIÇ

1.100.000.-TL	Birmilyonyüzbin TL
284.106.-USD	İkiyüzseksendörtbinyüzaltı USD
240.901.-EURO	İkiyüzkırkbindokuzyüzbir EURO

KDV DAHİL

1.298.000.-TL	Birmilyonikiyüzdoksansekizbin TL
335.245.-USD	Üçyüzotuzbeşbinikiyüzkırkbeş USD
284.263.-EURO	İkiyüzseksendörtbinikiyüzaltmışüç EURO

12 Pafta 1983 Parsel

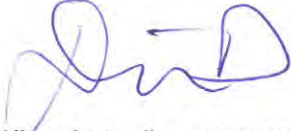
KDV HARIÇ

1.340.000.-TL	Birmilyonüçyüzkırkbin TL
346.092.-USD	Üçyüzkırkaltıbindoksaniki USD
293.461.-EURO	İkiyüzdoksanüçbindörtüyüzaltmışbir EURO

KDV DAHİL

1.581.200.-TL	Birmilyonbeşyüzseksenbirbinikiyüz TL
408.389.-USD	Dörtüyüzsekizbinüçyüzseksendokuz USD
346.284.-EURO	Üçyüzkırkaltıbinikiyüzseksendört EURO

olabileceği kanaatine varılmıştır.



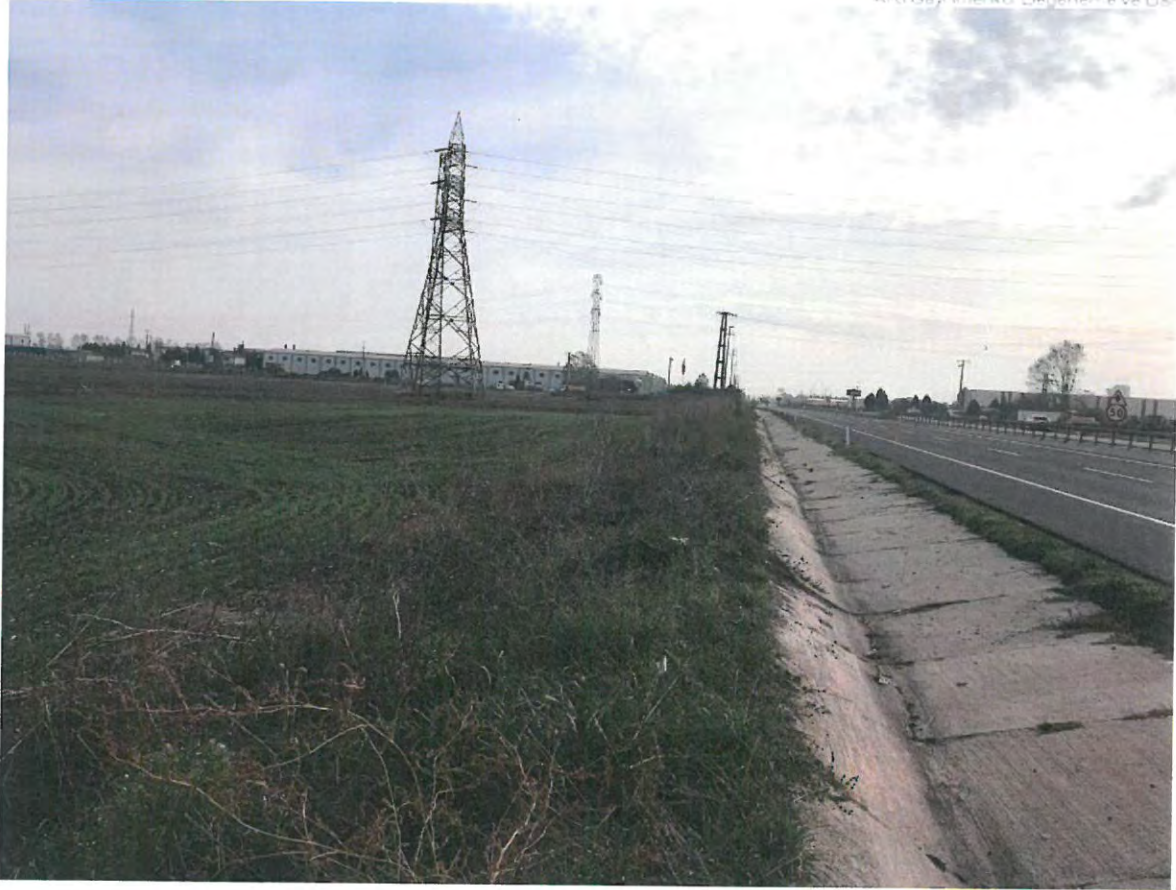
Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406990



Tülin AKDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240

EKLER
EK-1 Fotoğraflar





EK-2 Tapu Kayıt Belgesi



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: ENGİN AKKOÇ	MakbuzNo: 253917127386	DekontNo: 20171110-2696-F00926	Tarih: 11/10/2017 4:41:49 PM
			BağvuruNo: 12738
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/1908
Taşınmaz ID:	32383830	Yüzölçüm (m2):	3450.00
İl/İlçe	TEKİRDAĞ/ERGENE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Ergene TM		
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ M		
Mevki:	ASFALT ALTI		
Cilt/Sayfa No:	20/1906		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	(SN:5951817) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Çorlu TM 18/09/2009 - 23023	-
Serh	TREDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/09/2013 tarih 463-3297 sayılı ilgilili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik).	(SN:6493643) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397,	Çorlu TM 05/09/2013 - 20129	-
Serh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ nin 07/01/2014 tarih 21 sayılı ilgilili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (İrtifak hakkına yönelik).	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çorlu TM 14/01/2014 - 809	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 76864096	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	3450.00	Çorlu TM Satış 24/11/1989 - 4463	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ENGİN AKKOÇ
MakbuzNo: 253917127409
DekontNo: 20171110-2696-F00933
Tarih: 11/10/2017 4:42:13 PM
BağvuruNo: 12740

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/1983
Taşınmaz ID:	31646391	Yüzölçüm(m2):	10700.00
İl/ilçe	TEKİRDAĞ/ERGENE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Ergene TM		
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ M		
Mevki:	ASFALT ALTI		
Cilt/Sayfa No:	21/1981		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ LEHİNE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ:26/4/1995 YEV:2416	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çorlu TM 26/04/1995 - 2416	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	(SN:5951817) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Çorlu TM 18/09/2009 - 23023	-
Serh	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 03/09/2013 tarih 463-3297 sayılı ilgilili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	(SN:6493643) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. VKN:8790013397,	Çorlu TM 05/09/2013 - 20129	-
Serh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ'nün 07/01/2014 tarih 21 sayılı ilgilili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çorlu TM 14/01/2014 - 809	-
Serh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ'nün 07/01/2014 tarih 21 sayılı ilgilili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çorlu TM 14/01/2014 - 809	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 74606695	(SN:6243124) UZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	10700.00	Çorlu TM Satış 24/11/1989 - 4463	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI KANUN 7 Çİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608,	Çorlu TM 17/11/1989 - 4474	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ENGİN AKKOÇ	MakbuzNo: 253917127396	DekontNo: 20171110-2696-F00931	Tarih: 11/10/2017 4:42:01 PM
			BaşvuruNo: 12739

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/1911
Taşınmaz ID:	29840851	Yüzölçüm(m2):	8800.00
İl/ilçe	TEKİRDAĞ/ERGENE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Ergene TM		
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ M		
Mevki:	ASFALT ALTI		
Cilt/Sayfa No:	20/1909		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEDAŞ TRAKYA BÖLGE KOORDİNATÖRÜ nin 07/01/2014 tarih 21 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi Yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (irtifak hakkına yönelik).	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ) VKN:8790013397,	Çorlu TM 14/01/2014 - 809	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 70231979	(SN:6154509) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	8800.00	Çorlu TM Satış 24/11/1989 - 4463	-

EK-3 İmar Durum Yazısı



T.C.
ERGENE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 11799110- *62/72318-3896-9055*
Konu : İmar Bilgisi

16./11/2017

SN. SUAT GÜR

İlgi : 13.11.2017 tarih ve 71933-8765 kayıt sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde, Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Misinli Mahallesi, 1908, 1911, 1983 numaralı parsellerde kayıtlı, mülkiyetleri Üzertaş Boya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan taşınmazların, ekspertiz raporunda kullanılmak üzere imar bilgisi talep edilmektedir.

Misinli Mahallesi, 1908 ile 1983 parseller, 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında kısmen 'yol', kısmen 'tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan' olarak planlanmış olup, söz konusu 1908 ile 1983 parseller, kısmen 24.05.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ergene-1 OSB İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı içinde, kısmen de imar planları dışında kalmaktadır. İmar planı içinde kalan kısımların yol alanı olarak planlandığı görülmektedir. Ancak Ergene-1 Organize Sanayi Bölgesinin sorumluluğunda olan söz konusu imar planına ait bilgi ve belgelerin, Ergene-1 Organize Sanayi Bölgesinden temin edilmesi gerekmektedir.

Misinli Mahallesi, 1911 parsel, 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında 'tarımsal niteliği birinci öncelikli korunacak alan' olarak planlanmış olup, imar planları dışında kalmaktadır. 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 sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve mevcut 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun ve Yönetmeliği'nde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, imara esas bir yola cephesi bulunan parsellerde yapılabilir. Bu tür yapılardan emsale dahil toplam kapalı alanı en fazla 1000 m²'ye kadar olanlar için İmar 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: 7.5 m (2 kat), çekme mesafeleri: yoldan en az 5 m, komşu parsellerden en az 3 m olarak belirlenmiştir.

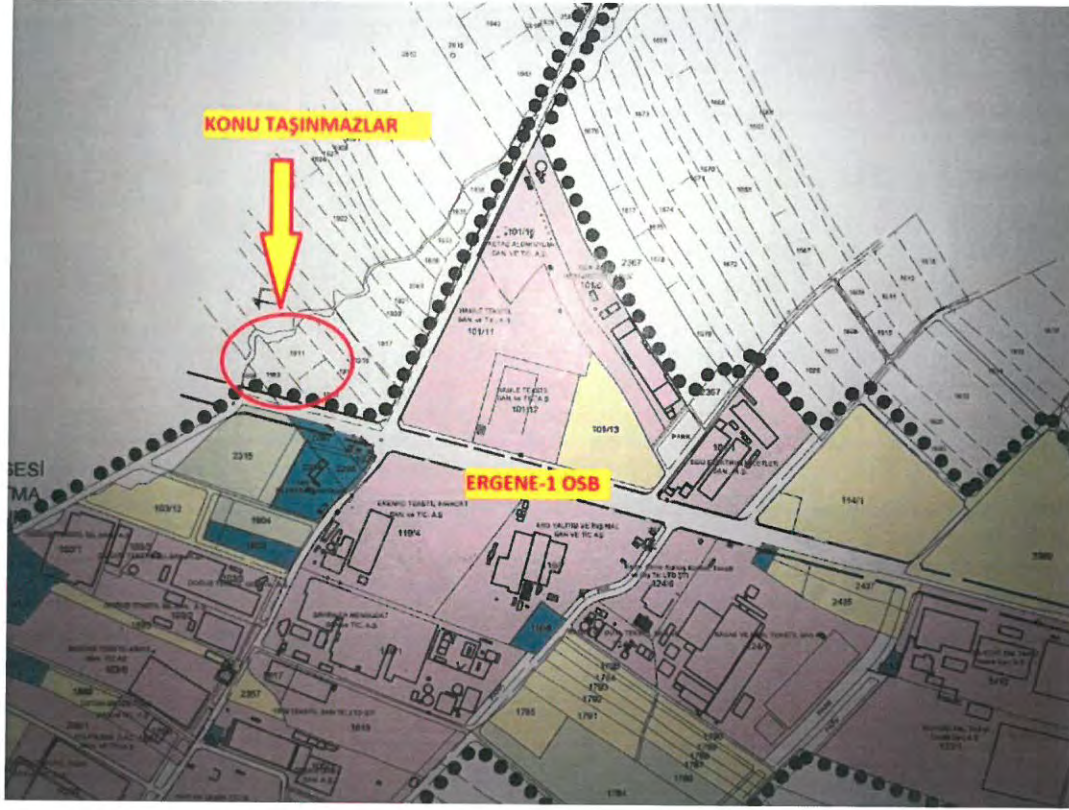
Bilgilerinize rica ederim.

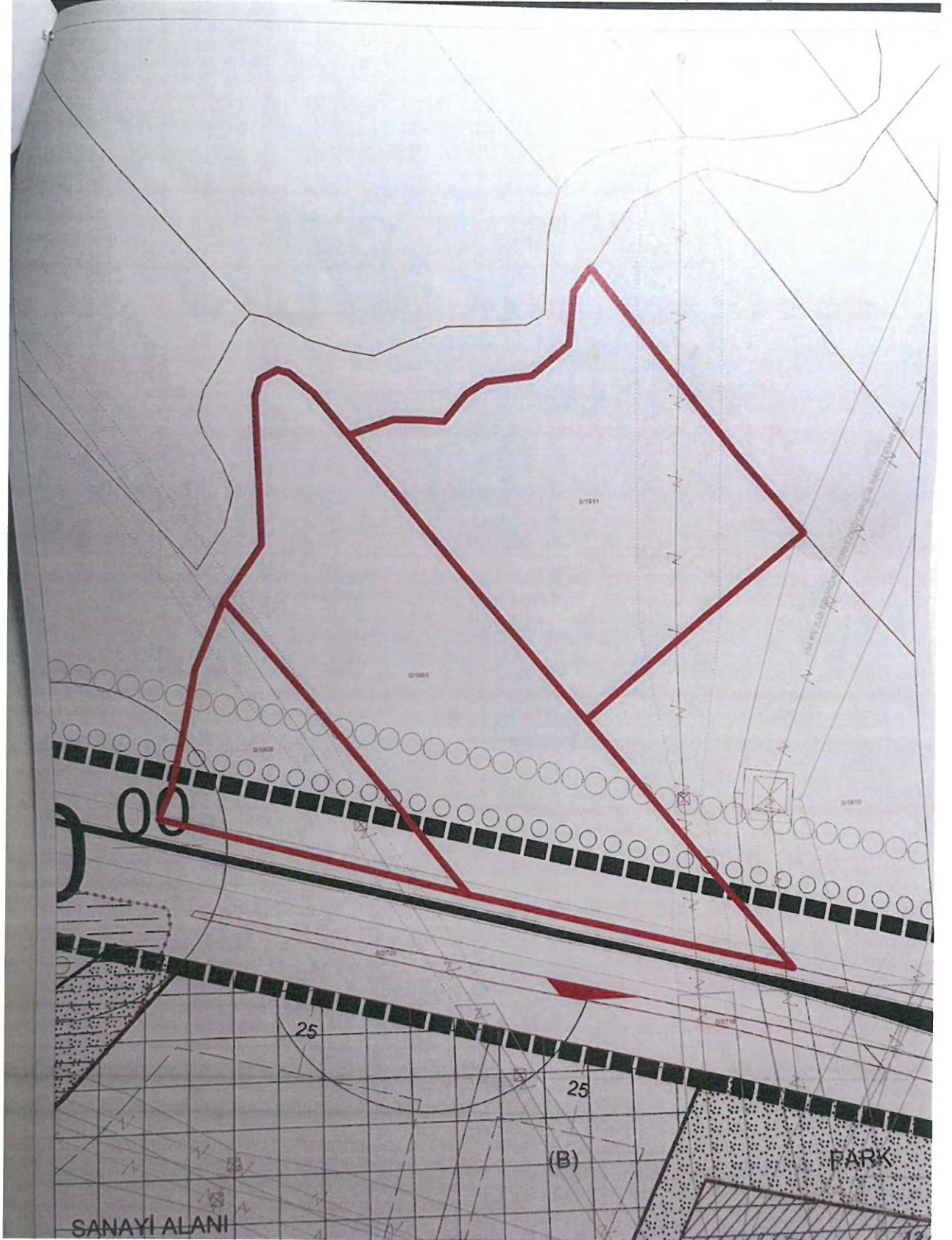
Hülya İNÇİ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yrd.

EK

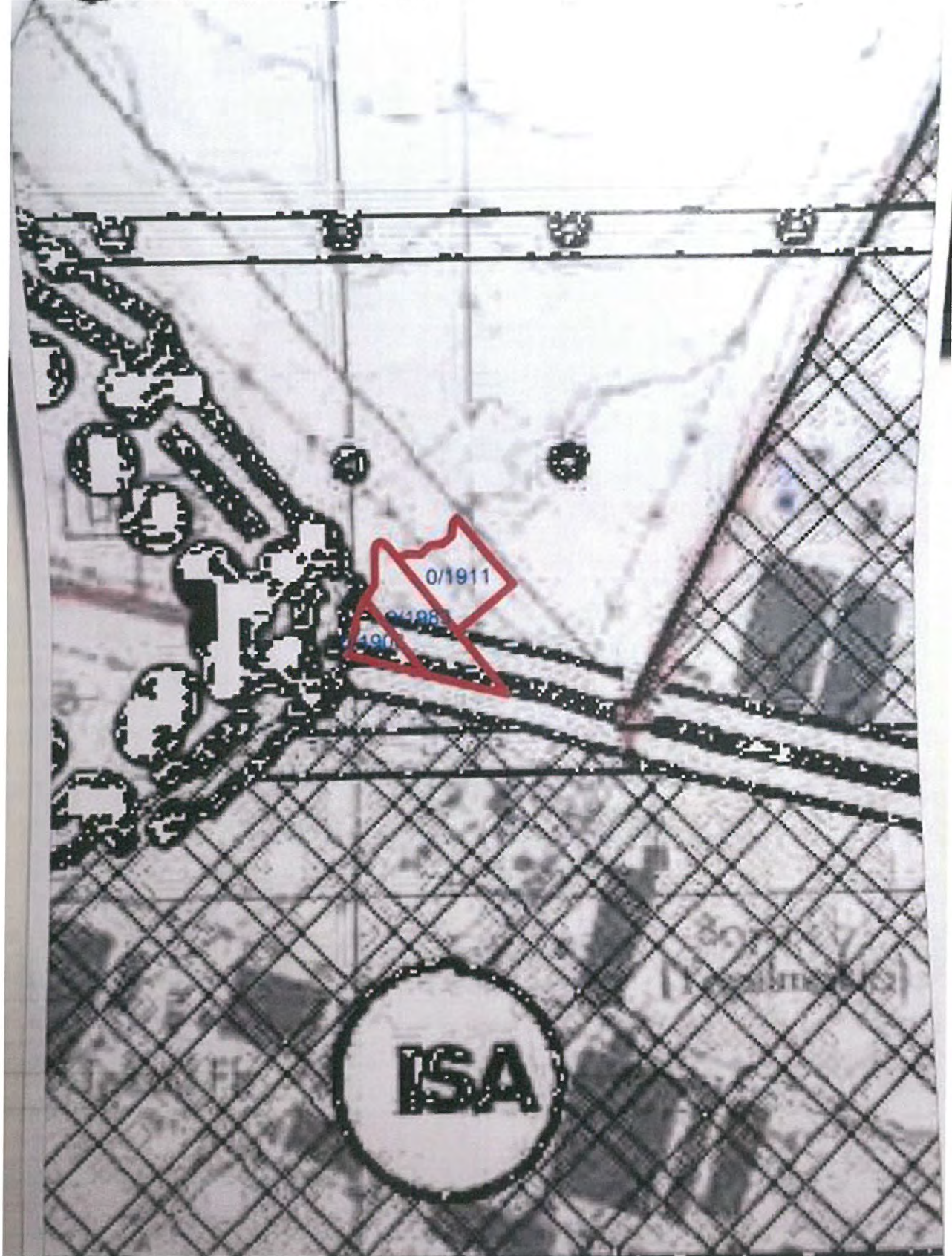
1. 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni
Planından Örnek (1 syf)

EK-4 İmar Paftası Örneği

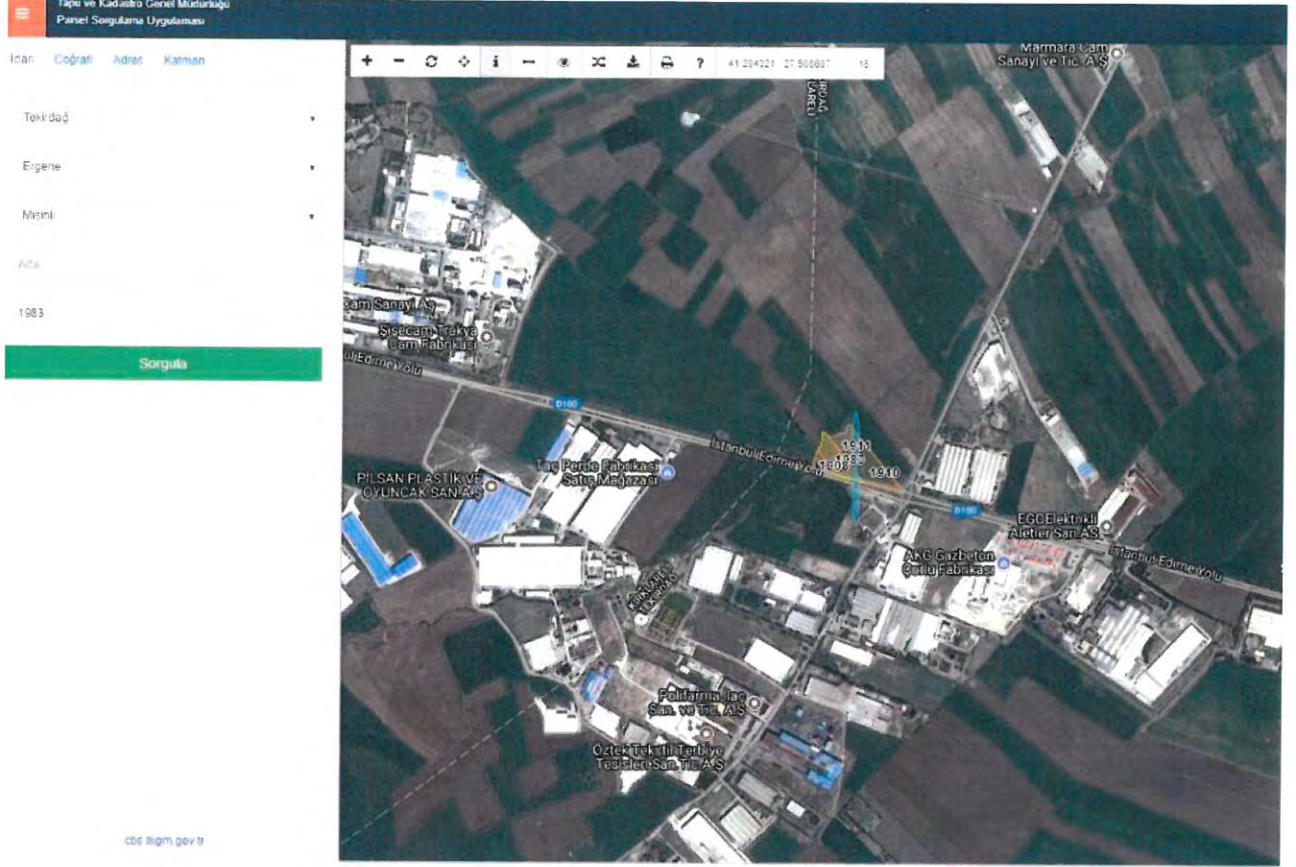




EK-5 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



EK-6 Parsel Sorgulama Ekran Görüntüsü



EK-7 SPK Lisansları



Tarih : 21.07.2017

No : 406990

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

Hüseyin Doğuş DEDEOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 14.02.2013

No : 402240

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:51 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Tülin AKDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR