

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş
TEKİRDAĞ İLİ, ERGENE İLÇESİ, MİSİNLİ MAHALLESİ
1911 – 1983 - 2780 PARSELDE BULUNAN 3 ADET ARSA

ZİRVE_2020_243

ZİRVE
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Hakkında Genel Bilgiler, Şirket ve Müşteri Bilgileri

- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası
- 1.2. Raporun Türü
- 1.3. Değerleme Tarihi
- 1.4. Raporu Hazırlayanlar
- 1.5. Dayanak Sözleşmesi Bilgileri
- 1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 1.7. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlandırmalar
- 1.8. Şirket Bilgileri
- 1.9. Müşteri Bilgileri
- 1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi
- 1.11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçev. Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

2. Değerlemenin tanımı ve Değerleme Yöntemleri

- 2.1. Değer Tanımları
 - 2.1.1. Piyasa-Pazar Değeri
 - 2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.1.3. Zorunlu Likiditasyon(Tasfiye) Değeri
- 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
 - 2.2.2. Gelir İndirgemesi Yöntemi
 - 2.2.3. Maliyet Yöntemi

3. Genel ve Bölgesel Veriler

- 3.1. Türkiye Demografik Veriler
- 3.2. 2020 Yılı Ekonomik Görünüm
- 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 3.4. TEKİRDAĞ İli Analizi

4. Gayrimenkul İli İlgili Bilgiler

- 4.1. Çevre ve Konum Bilgileri
- 4.2. Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri
 - 4.2.1. Takyidat Bilgileri
- 4.3. İmar Durumu ve Yapılaşma Müsaadesi Bilgileri
- 4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler
- 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış Yasal izin ve Belgeler
- 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İnceleme ve Belgeler
- 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.8. Gayrimenkul ili İlgili Fiziksel Bilgiler
- 4.9. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Özellikler

5. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

- 5.1. Piyasa ve Emsal Araştırmaları
 - 5.1.1. Emlak Vergi Beyanına Esas Bedelleri
- 5.2. Mevcut Durum Değeri
 - 5.2.1. Maliyet Yöntemi ile Değerleme
 - 5.2.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değerleme
 - 5.2.3. Arsa Üzerindeki yatırımların güncel durumu ile Değer Tespiti
- 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6. Taşınmaz için Şirketimiz tarafından son 3 yıl içerisinde düzenlenmiş değerleme raporu

7. Değerleme Uzmanının Görüşü ve Sonuç Cümlesi

- 7.1. Nihai Değer Takdiri

8. İzin Beyanı

9. Ekler

- 9.1. Fotoğraflar
- 9.2. Döküman ve Belgeler
- 9.3. Lisans Belgeleri

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.12.2020
Rapor No : 2020/243
Değerleme Tarihi : 25.12.2020
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler : TEKİRDAĞ İli, ERGENE ilçesi, MİSİNLİ Mahallesi 1911, 1983 ve 2780 parselde bulunan 3 adet Arsa
Çalışmanın Konusu : TEKİRDAĞ İli, ERGENE ilçesi, MİSİNLİ Mahallesi 1911, 1983 ve 2780 parselde bulunan arsaların ekspertizinin yapılması
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı : 8.800,00 m² (1911) – 10.700,00 m² (1983) – 3.441,00 m² (2780)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu : Tarımsal niteliği korunacak alan
Gayrimenkullerin Rapor Tarihindeki Değeri:

Yasal Değer(KDV Hariç): 3.280.000,00 TL (Üçmilyonikiyüzseksenbin TL) dir.
(436.170,21 Dolar-356.909,68 Euro)

Mevcut Değer(KDV Hariç): 3.280.000,00 TL (Üçmilyonikiyüzseksenbin TL) dir.
(436.170,21 Dolar-356.909,68 Euro)

Yasal Değer(KDV Hariç):

1911 Parsel : 1.230.000,00 TL (Birmilyonikiyüzotuz TL) dir.
(163.563,82 Dolar-133.841,13 Euro)

1983 Parsel : 1.550.000,00 TL (Birmilyonbeşyüzelli TL) dir.
(206.117,02 Dolar-168.661,58 Euro)

2780 Parsel : 500.000,00 TL (Beşyüzbin TL) dir.
(206.117,02 Dolar-168.661,58 Euro)

Genel Toplam(KDV Hariç): 3.280.000 TL (Üçmilyonikiyüzseksenbin TL)
(436.170,21 Dolar-356.909,68 Euro)

Mevcut Değer(KDV Hariç): 3.280.000 TL (Üçmilyonikiyüzseksenbin TL)
(436.170,21 Dolar-356.909,68 Euro)

Raporu Hazırlayanlar:

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı SPK Lisans No:4005050

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO 9,19 -TL olarak kullanılmıştır.

3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri kesin olarak tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi-Numarası** : Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş. 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2020 tarihinde, 2020_243 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.
- 1.2 Raporun Türü** : Bu değerleme raporu 24.12.2020 tarihli “4.2-Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgileri” bölümünde bilgileri verilmiş olan taşınmazın 28.12.2020 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 1.3 Değerleme Tarihi** : Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar** : Bu rapor; Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ve gerekli kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Personeli/Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erol BAYRAKTAR tarafından hazırlanmıştır.
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi Bilgileri** : Bu değerleme raporu, şirketimiz ile UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler** : Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir unsur bulunmamaktadır.
- 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar:** Bu rapor, UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş.’nin
1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel piyasa değeridir.
2-) Rapor içeriğinde 28.12.2020 tarihli, döviz alış kuru 1 USD: 7,52-TL; döviz satış kuru 1 EURO 9,19 -TL olarak kullanılmıştır.
3-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır. 23.12.2020 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme raporudur. Talep lehtarı tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
- 1.8 Şirket Bilgileri:** Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 06.06.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.- 504 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. BDDK’nın 26.01.2012 tarih ve 4556 sayılı kararı ile şirketimize” Gayrimenkul, Gayrimenkul projesi veya bir Gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” yetki verilmesi uygun görülmüştür.
- 1.9 Müşteri Bilgileri**
Bu değerleme raporu Aydınli Mahallesi, Batı Caddesi No:1 Tuzla/TEKİRDAĞ adresinde faaliyet gösteren UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM A.Ş için hazırlanmıştır.
- 1.10.Raporun Kurul Düzenlemeleriyle İlişkisi:** Raporun kurul düzenlemeleri ile ilişkisi bulunmaktadır.
- 1.11.Gayrimenkul Yatım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:**
İmar uygulaması görmüş durumda olan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIMI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

2.1. DEĞER TANIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1. PİYASA DEĞERİ (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,

- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

-Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

-Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2. DÜZENLİ LİKİDİTASYON DEĞERİ

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 ZORUNLU LİKİDİTASYON (Tasfiye) DEĞERİ

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada

amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmış olup yakın çevrede satılık emsaller bulunarak mal sahipleri, emlak firmaları ve ilgili belediye ile görüşülerek fiyat tespiti yapılmıştır.

2.2.2 GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 3

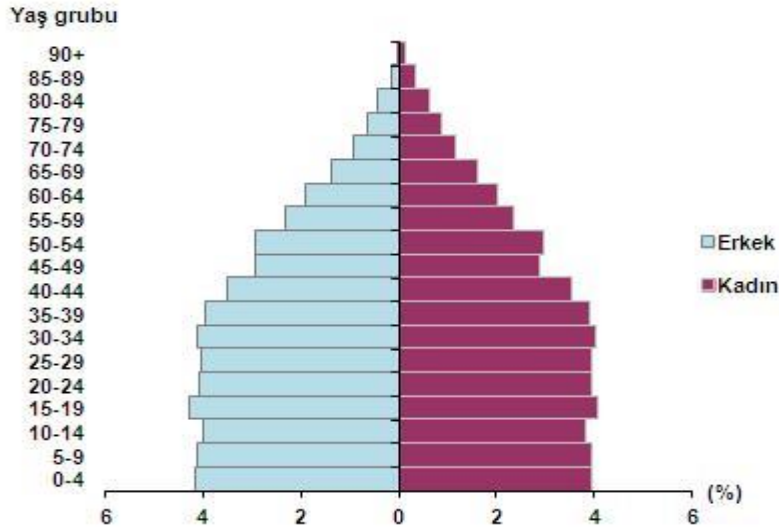
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 82.003.882'dir.[5] Bu sayının yüzde 50,2'si (41.139.980) erkeklerden, yüzde 49,8'si (40.863.902) kadınlardan oluşur.[6] Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 23,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2018'de yüzde 23,4'üne karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Grafik 1. Nüfus Piramidi(2016)



Kaynak: www.tuik.gov.tr

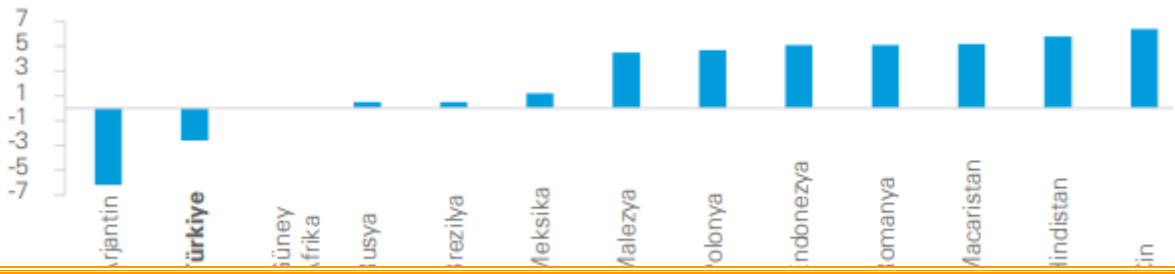
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. TEKİRDAĞ, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur. (*Kaynak: Tüik.gov.tr)

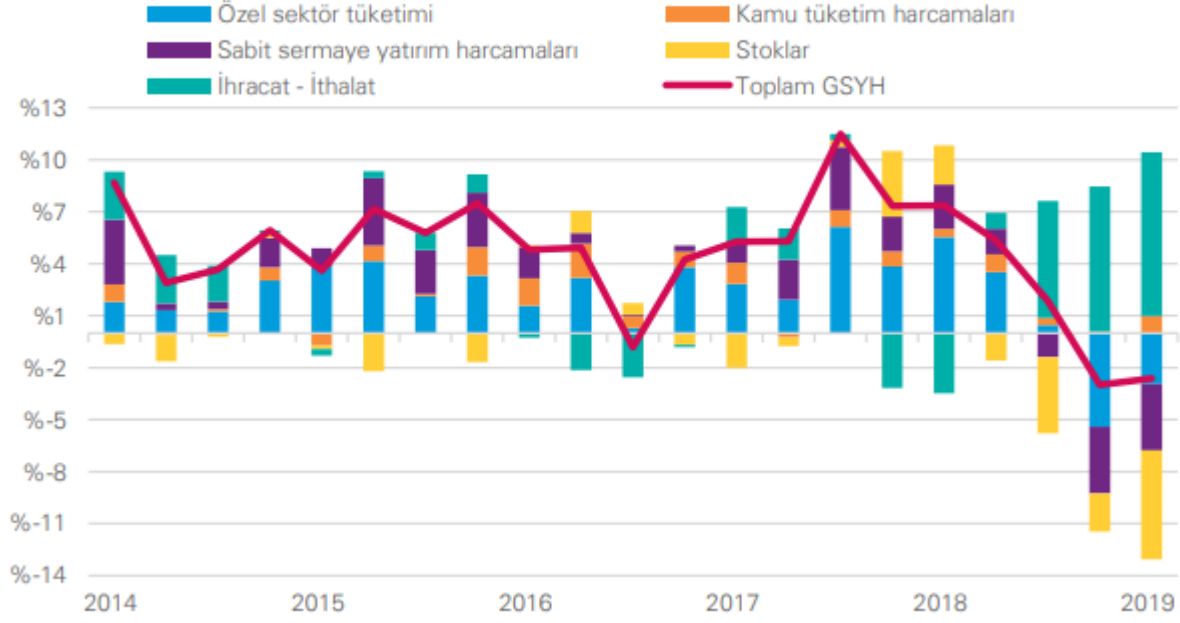
3.2 2020 YILI EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

2020 yılı içinde döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve faizlerdeki yükselişle Türkiye ekonomisi daralma sürecine girmişti. Küresel gelişmelerin de etkisiyle 2019 yılına nispeten sakin bir başlangıç yapıldı. Ekonomik aktivite ilk çeyrekte bir önceki döneme göre bir miktar toparlansa da geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki çeyrekte daralıyor. İç talepte daralmanın sürdüğü bu ortamda net dış talepten gelen pozitif katkı, daralmanın şiddetini sınırladı. Buna karşın, Türkiye 2019 ilk çeyrekte gelişmekte olan ekonomiler içinde en zayıf performansı sergileyen ülkelerden biri oldu. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ise, ekonomik aktivitede kırılanlıkların önemini koruduğunu gösteriyor. İlk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın etkisi Nisan'da kısmen sürse de Mayıs ayında birçok öncü gösterge zayıfladı. Haziran ise yeniden dengelenme işaretleri sunsa da ekonomik aktivitenin geçen yılın aynı dönemine göre daralmayı sürdürdüğüne dair kanı güçleniyor. Kurların geldiği seviye ve ekonomik aktivitedeki zayıflama, dış ticaret ve cari işlemler açığının azalmasını sağlarken; yılın ikinci çeyreğinde işgücü piyasasını ve merkezi yönetim bütçesini olumsuz etkilemeye devam ediyor. Önümüzdeki günlerde yıllıklandırılmış olarak Türkiye'nin uzun yıllar sonra ilk kez cari fazla vermesi bekleniyor. Yılsonunda 10 milyar doların altında bir cari açık gerçekleşmesi olacağı tahmin ediliyor. Zayıf iç talep ve döviz kurlarındaki dalgalanmanın görece sınırlı kalması, enflasyon üzerindeki baskının da hafiflemesini sağladı. Hükümetin aldığı mikro tedbirlerin de desteği ve TCMB'nin sıkı para politikası duruşunu korumasıyla enflasyondaki iyileşme ikinci çeyrekte belirgin hale geldi. Gıda fiyatları öncülüğünde mal fiyatlarındaki düşüş hızlandı. Hizmet grubu enflasyonunda henüz belirgin bir gerileme olmaması, kamu fiyat ayarlamaları ve fiyatlama davranışlarındaki bozukluğun kısmen sürmesi orta vadede riskleri canlı tutsa da kısa vadede geçen yılın yüksek bazıyla birlikte yıllık enflasyonda düşüşün devam edebileceği öngörülmüyor. TL, Nisan ve Mayıs aylarındaki zayıflığın ardından Haziran'da reel ve nominal olarak değer kazandı. Faizler ise belirgin olarak geriledi. Ancak Temmuz ayının ilk yarısında Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınması ve ABD ile yaşanan S-400 gerilimi sonrasında S-400 bataryalarının Türkiye'ye getirilmeye başlaması gibi gelişmeler, piyasalarda dikkatle izlendi. Bununla birlikte uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch'in Türkiye'nin kredi notunu 'BB'den 'BB'-ye indirmesi ve görünümü 'negatif' olarak teyit etmesi de piyasalar açısından olumsuz bir diğer gelişme olarak fiyatlandı. Yılın ilk yarısı enflasyon ve cari açığındaki iyileşme ile dengelenmenin devam ettiği bir dönem olarak geride kaldı. Bu eğilimlerin devamlılığı açısından makroekonomik çerçevenin ve yatırımcı güveninin güçlendirilmesinin önemli olduğu düşünülüyor. Tüm bunlarla birlikte takvim olarak bakıldığında ikinci çeyrek gelişmelerinden ayrı olarak değerlendirilmesi gereken TCMB Para Politikası Kurulu'nun (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısı tarihi kararları içermesi bakımından kritik önemdeydi. TCMB'nin 4.5 yılın ardından faiz indirimi kararını paylaştığı toplantı, yeni dönemin de başlangıcını oluşturdu. TCMB'nin para politikası duruşu ve maliye politikasındaki bozulmayı telafi edecek tedbirleri önümüzdeki döneme ilişkin kritik önemini koruyacak.

Gelişmekte olan ekonomilerde büyüme ve IMF tahminleri (%)



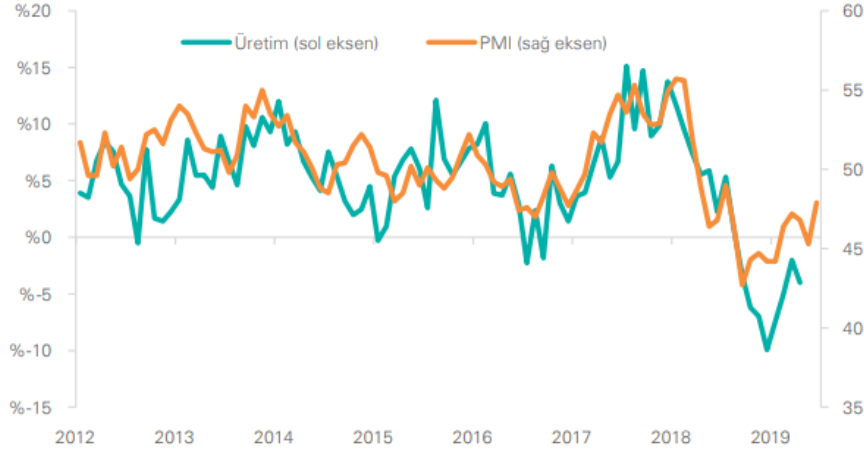
Yıllık büyümeye katkılar



Kaynak: TÜİK, Bloomberg

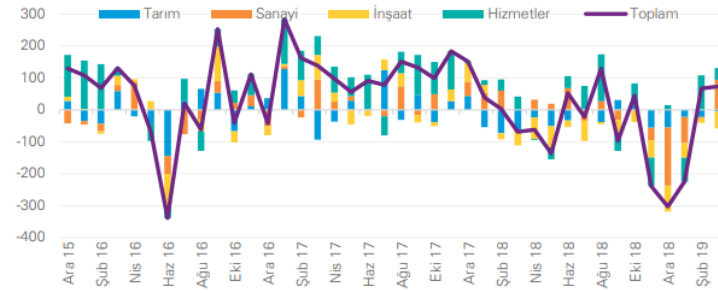
2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesse de ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler kırılmalıkların sürdüğünü gösteriyor. 2018 son çeyrekteki sert daralmanın ardından sanayi üretimi, 2019 ilk çeyrekte bir önceki döneme göre yüzde 1,7 arttı ancak yıllık bazda yüzde 4,8 geriledi. Nisan'da ise sanayi üretimi aylık bazda yüzde 1, yıllık bazda yüzde 4 seviyesinde küçüldü. Bununla birlikte, Nisan'da sanayi ve hizmetler sektörlerinde ciro toparlanmaya devam etse de ticaret ve inşaat sektörlerinde sert daralma görüldü. Bu sonuçlarla toplam ciro endeksi aylık bazda yüzde 0,7 gerilerken, yıllık bazda yüzde 14,9'luk artış kaydedildi. Mayıs ve Haziran ayına ilişkin öncü imalat sanayi PMI ve reel sektör güven endeksleri dalgalı bir seyir izledi. İmalat sanayi PMI ilk çeyrekteki ılımlı toparlanmanın ardından Nisan ve Mayıs'ta geriledi. Haziran'da imalat sanayi PMI 47,9'a çıkarak Temmuz 2018 sonrası en yüksek seviyeyi gördü. Benzer şekilde, Şubat Nisan döneminde toparlanan mevsimsellikten arındırılmış reel sektör güven endeksi Mayıs'ta sert gerilerken, Haziran'da kısmen toparlandı. İmalat sanayi kapasite kullanım oranındaki kademeli toparlanma ise devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı Şubat ayından bu yana kesintisiz olarak yükselerek Haziran'da yüzde 76,6'ya ulaştı. Tüketici, sanayi, perakende, hizmet ve inşaat gibi ekonomideki tüm birimleri kapsayan ekonomik güven endeksi Ocak Nisan dönemindeki toparlanmanın ardından Mayıs'ta sert geriledi. Haziran'da ise bir miktar toparlandı. Ancak hala genel olarak tüm bileşenler 100 eşik değerinin altında kalarak ekonomik aktivitedeki kırılmalıkların ikinci çeyrekte devam ettiğini gösteriyorlar.

Sanayi üretimi yıllık değişimi ve imalat sanayi PMI

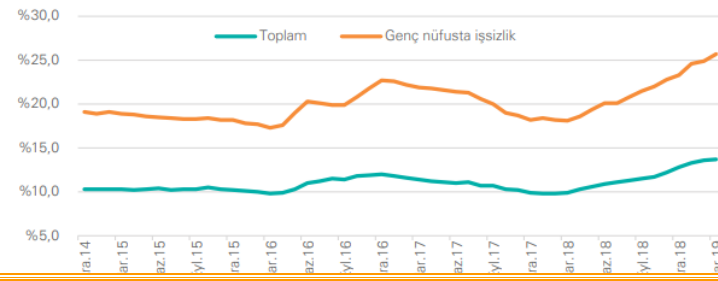


Ocak 2019 dönemindeki sert azalışın ardından, istihdam Şubat ve Mart dönemlerinde ılımlı artışlar kaydetse de işsizlik oranı yükselmeye devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, 2018 yılında 660 bin kişi azalan istihdamda Ocak döneminde 225 bin kişilik ilave kayıp yaşanmıştı. Sonrasında ise hizmet sektörü öncülüğünde Şubat döneminde 67 bin, Mart döneminde ise 73 bin kişilik istihdam artışları kaydedildi. Tarım ve inşaat sektörlerinde istihdam azalışı sürerken, Mart döneminde sanayi istihdamındaki toparlanma toplam istihdamdaki artışı sağladı. Buna karşın, ülkede hem toplam hem de genç işsizlikte artış devam ediyor. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre, genel işsizlik oranı 2018 sonundaki yüzde 12,8'ten Mart döneminde yüzde 13,7'ye yükselirken, genç nüfusta işsizlik oranı aynı dönemde yüzde 23,3'ten yüzde 25,7'ye yükseldi. Reel sektör güven endeksi içinde istihdama yönelik alt endekste sınırlı bir toparlanma görülse de tüketici güvenine yönelik detaylar, büyüme görünümündeki kırılğanlıklarla birlikte işgücü piyasasındaki zayıflığın bir süre daha devam edeceğini ortaya koyuyor.

Mevsimsellikten arındırılmış sektörel istihdam değişimleri (aylık, bin kişi)



Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranları

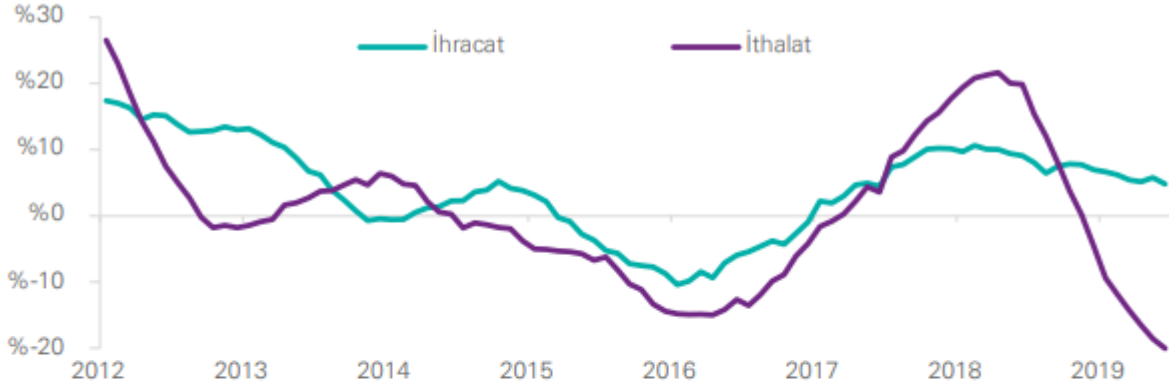


2019 ilk çeyrekte, harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri ile SGK devlet katkısı, bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. İkinci çeyrekte ise faiz dışı giderlerde bir miktar tasarrufa gidildiği görülüyor. Ancak gelir performansındaki zayıflık ve faiz giderlerindeki yüksek artışlar bütçe dengesini olumsuz etkiliyor. İlk çeyrekte vergi gelirleri yıllık bazda yüzde 5,8 artarken, vergi dışı gelirlerdeki yüksek artış toplam gelirdeki zayıflığı sınırlamıştı. Bu dönemde faiz dışı giderler yüzde 33,5 artarken faiz giderlerinde yüzde 49,8'lik artış yaşanmıştı. Bu sonuçlarla bütçe açığı 2018 ilk çeyrekteki 20,4 milyar TL'den 2019 ilk çeyrekte 36,2 milyar TL'ye çıktı. Geçen yıl 1,9 milyar TL fazla veren faiz dışı denge ise bu sene 2,8 milyar TL açığa döndü. Bir defalık gelirleri dışlayan program tanımlı faiz dışı dengedeki bozulma ise çok daha belirgindi. 2018 yılı ilk çeyrekte 4,8 milyar TL olan program tanımlı faiz dışı açık, 2019'un aynı döneminde 45,7 milyar TL seviyesine ulaştı. Nisan-Mayıs gerçekleşmeleri ve Haziran ayı Hazine nakit gerçekleşmeleri bütçe performansındaki zayıflığın sürdüğünü gösteriyor. Yılın ilk beş ayında vergi gelirleri sadece yüzde 4,3 artarken, gelirlerde artış yüzde 15,0 olarak gerçekleşti. Bu dönemde faiz giderlerindeki yüzde 47,6'lık artışın yanında faiz dışı giderlerde yüzde 26,3'lük genişleme ile toplam giderlerde yüzde 28,4'lük artış meydana geldi. Bu sonuçlarla ilk beş ayda genel bütçe açığı geçen yılın aynı döneminin üç katını aştı ve 66,5 milyar TL'ye ulaştı. Faiz dışı dengede ise 2018'in aynı dönemindeki 11 milyar TL'lik fazlanın aksine bu sene 20,1 milyar TL açık oluştu. Nakit bazlı gerçekleşmeler ise ilk yarıyıda faiz dışı açığın 9,7 milyar TL'den 30,1 milyar TL'ye, toplam nakit açığının ise 38,3 milyar TL'den 77,9 milyar TL'ye genişlediğini ortaya koydu. Hükümet yılın ikinci yarısına başlarken ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bununla birlikte, bir takım vergi ayarlamalarına giderek gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalışıyor. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf tedbiri, temmuz ortası itibarıyla henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda olsa da sürmesi bekleniyor.

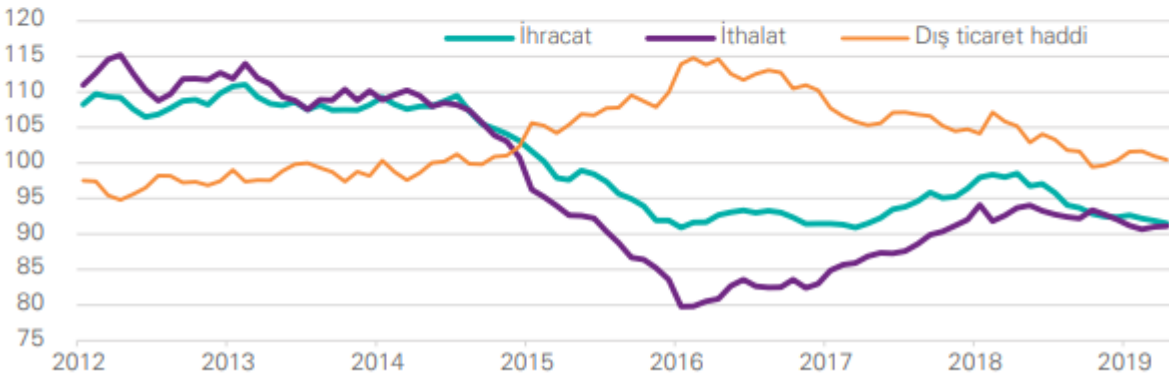
TL'nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ediyor ve bu sayede dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ihracat ikinci çeyrekte önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 1,3 artarken, ithalat yüzde 18,9 oranında daraldı. Böylece, ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 67,2'den yüzde 83,8'e yükseldi ve dış ticaret açığı ilk çeyrekte yıllık bazda yüzde 60,1 oranında küçüldü. Haziran verileri özellikle ihracatta belirgin bir ivme kaybına işaret ederken, zayıf iç talep ve düşük petrol fiyatları ithalattaki daralma sürecini destekliyor. Haziran verileriyle birlikte, 2019 yılının ilk yarısında ihracatta 2018'in aynı dönemine göre yüzde 1,9 artışa karşın ithalatta yüzde 19,8'lük daralma meydana geldi. Böylece dış ticaret açığında yılın ilk yarısında yüzde 63,7'lik gerileme yaşandı. Ürün ve ülke bazlı ihracat verileri, geleneksel ticaret ortaklarımızdaki sorunların ve küresel ticaretteki artan korumacı eğilimlerin etkilerini ortaya koyuyorlar. Bununla birlikte, ithalata yönelik detaylar iç talepteki daralmanın da hız kesmeye başladığı gösteriyor. Bu dinamikler, yılın ikinci yarısında da dış ticaret açığındaki iyileşmenin hız keseceğine işaret ediyor. Bununla birlikte, ithalat miktar endeksinde düşüş

eğilimi Mart-Nisan döneminde yerini dengelenmeye bırakırken, ihracat birim değer endeksinde 2018 ortalarından itibaren görülen düşüşün 2019'un geride kalan döneminde de devam ettiği görülüyor. Bu nedenle Ekim 2018 sonrası toparlanan dış ticaret haddi yeniden gerilemeye başladı. Ekim 2018-Şubat 2019 döneminde yüzde 2,3 artan dış ticaret haddi, Mart-Nisan döneminde yüzde 1,2 geriledi.

İhracat ve ithalat (12 aylık toplamların yıllık değişimleri)



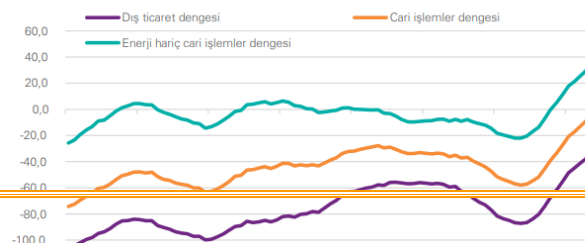
Dış ticaret fiyat endeksleri (2010=100)



Kaynak: TCMB, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

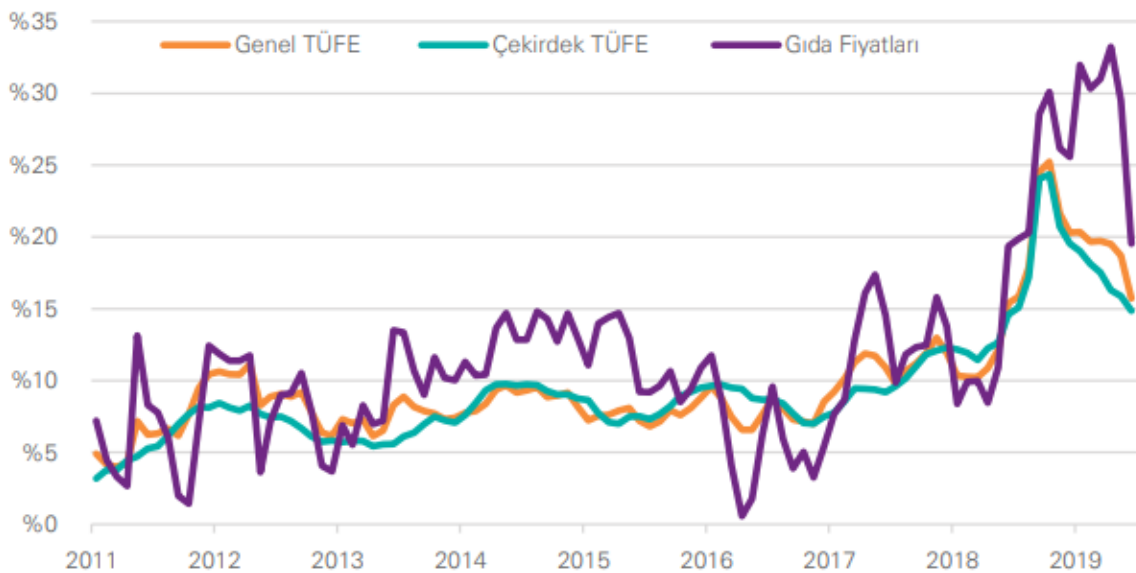
Dış ticaret açığında daralma devam ederken, turizm sektöründeki toparlanmanın desteği ile cari açıkta küçülme devam ediyor. Öyle ki, 2019'un geride kalanında 12 aylık toplamalara göre son 15 yıldaki hem genel cari açıkta en düşük hem de enerji dışı cari fazla da en yüksek seviyeler görüldü. 2018 yılında 27,2 ile GSYH'ya oran olarak yüzde 3,5 seviyesinde olan 12 aylık toplam cari açık 2019 Mart itibarıyla GSYH'nın yüzde 1,7'sine karşılık gelen 12,9 milyar dolar seviyesine kadar düştü. Söz konusu düşüşe en yüksek katkı dış ticaret açığındaki azalmadan gelirken, hizmet kalemlerindeki sınırlı iyileşmeler de bu süreci destekledi. Mayıs'ta ise cari açıktaki azalma devam ederken 12 aylık toplam cari işlemler açığı ilk çeyrek sonundaki 13 milyar dolardan 2,4 milyar dolara, enerji hariç cari işlemler fazlası 25,5 milyar dolardan 35,7 milyar dolara çıktı. Haziran ayına ilişkin öncü dış ticaret ve turizm verileri cari açıktaki azalışın devam edeceğine işaret ederken, yaz aylarında 12 aylık toplam rakamda fazla oluşabileceği öngörülüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem cari açık açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor.

12 Aylık toplamlar (milyar dolar)



2018 yılını yüzde 20,3 seviyesinde tamamlayan genel TÜFE yıllık enflasyonu, 2019 ilk çeyrekte sınırlı bir iyileşme kaydederek yüzde 19,7'ye inmişti. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken, ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Ocak-Nisan döneminde yüzde 25,6'dan yüzde 33,2'ye kadar yükselen gıda fiyatları yıllık enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla yüzde 29,5 ve yüzde 19,5 seviyelerine indirdi. Bu sayede genel enflasyon da ikinci çeyrek sonunda yüzde 15,7'ye kadar çekildi. Çekirdek enflasyon ise döviz kurlarındaki dalgalanmaya rağmen zayıf talep nedeniyle kademeli iyileşme eğilimini sürdürdü. 2018 sonunda yüzde 19,5 olan çekirdek TÜFE yıllık enflasyonu Mart ayında yüzde 17,5'e, Haziran sonunda ise yüzde 14,9'a geriledi. Çekirdek enflasyondaki iyileşme büyük ölçüde mal fiyatlarındaki geri çekilmeyi yansıtırken, hizmet enflasyonunda henüz iyileşme oldukça sınırlı düzeyde bulunuyor. 2018 sonunda yüzde 14,46 olan hizmet enflasyonu, ilk çeyrekteki yüzde 15,21'e yükselişinin ardından Haziran sonunda yüzde 14,92'ye geriledi. Bunda hem maliyet unsurlarının gecikmeli yansımaları hem de fiyatlama davranışlarındaki bozukluk etkili oldu. Gıda fiyatlarındaki normalleşme eğilimi, zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken, bazı sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ancak enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Bu noktada ikinci çeyrekte sona eren veriyi ifade etmekte yarar var. 4.5 yıl sonra faiz indirimine giden TCMB, enflasyon raporu sunumunda 2019 enflasyon tahminini yüzde 14.6'dan, 13.9'a çekti.

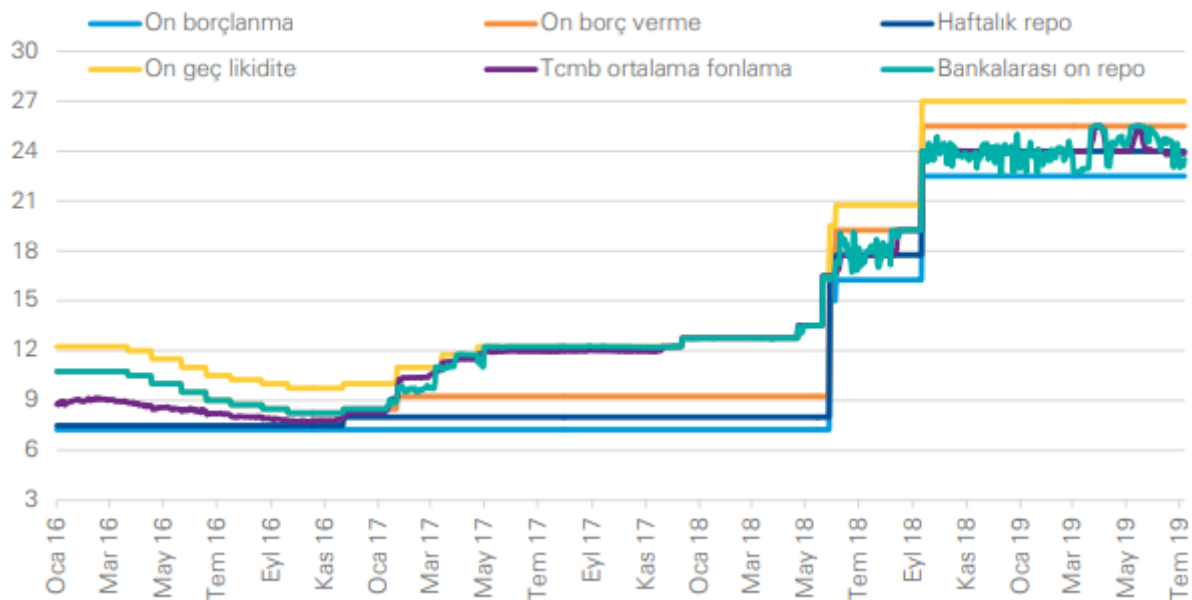
Yıllık değişimler



Kaynak: TCMB

TCMB 2018 son çeyrekte olduğu gibi, 2019 ilk yarıda da politika faizini yüzde 24'te sabit tutmaya devam etti. Geçtiğimiz iki toplantıda para politikası karar metinlerinde küçük değişiklikler yaparak önümüzdeki günlerde faiz indirimine gidebileceğinin sinyalini vermişti. Ancak özellikle Haziran toplantısı öncesinde TCMB'nin faiz indirimine gidebileceği yönündeki beklentilerin aksine, kararını, banka fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlama ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırma amacıyla aldığını belirtti. TCMB Mart ayında olduğu gibi, Mayıs ayında da finansal piyasalardaki gelişmeleri dikkate alarak TL likiditesini sıkılaştırıcı ilave tedbir almak zorunda kaldı. Bir süre haftalık repo ihalesi ile yüzde 24,0'dan sistemi fonlamayı bırakırken, bankalar yüzde 25,5 ile gecelik vadede TCMB'den likidite temin etmeye başladılar. TCMB son dönemde finansal istikrarı desteklemek üzere, Rezerv Opsiyon Mekanizması (ROM) ve yabancı para zorunlu karşılıklarda birtakım değişikliklere gitti. Alınan kararlar TCMB'nin brüt döviz rezervlerini desteklerken TL likidite koşullarını sıkılaştırdı. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB'nin önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine başlaması bekleniyordu. Cumhurbaşkanlığı kararıyla Merkez Bankası Başkanı Murat Çetinkaya'nın görevden alınarak yerine başkan yardımcısı Murat Uysal'ın atanması faiz indirimi sürecinin, 25 Temmuz'daki Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısı ile birlikte başlayacağını en güçlü işareti olarak kabul ediliyordu. Nitekim yeni başkanın yönetimindeki 25 Temmuz'da gerçekleşen toplantısında beklentilerin biraz üzerinde bir faiz indirimine gidildi. TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) 25 Temmuz'daki toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faizini, piyasa ortalama beklentilerinin ötesinde, 425 baz puan indirerek yüzde 19,75 seviyesine indirdi. Bununla birlikte, para politikası metninde önemli değişiklikler yapan TCMB, küresel gelişmeler ve yurtdışında enflasyondaki gerilemeyle birlikte önümüzdeki dönemde faiz indirimlerine devam edebileceğinin sinyalini verdi. Karar metninde TCMB, ekonomide ılımlı bir toparlanma eğilimi olduğunu değerlendirirken, Türkiye'de cari açık ve enflasyonda iyileşmenin devam ettiğine dikkat çekti. Enflasyon gelişmelerinin Nisan enflasyon raporunda ortaya konan tahminlerden de hızlı gerilediğine vurgu yapıldı. Nitekim, TCMB yıllık enflasyon beklentisini, 2019 için yüzde 14,6'dan, 13,9'a çekerek, gelecek PPK toplantıları için yeni faiz indirimi sinyali de vermiş oldu.

TCMB faizleri



Kaynak: TCMB

Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye’den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB’nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir. 2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükselişin etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla artarak yüzde 8,53 olmuştur. İktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde Ekim Enflasyon Raporu’nda çizilen görünümle uyumlu olarak dönemlik bazda daralırken, mevcut göstergeler dördüncü çeyrekte ana eğilimde ılımlı bir toparlanmaya işaret etmektedir. İç talep göreceli olarak daha zayıf seyrederken Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Son olarak, emtia fiyatlarının cari açık üzerindeki olumlu etkisinin önümüzdeki dönemlerde kademeli olarak azalacağı ancak net mal ihracatındaki toparlanma ile cari dengedeki iyileşmenin devam edeceği değerlendirilmektedir.

TCMB, küresel ve yurt içi finans piyasalarındaki oynaklıkların döviz piyasası ve kredi koşulları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici duruşunu 2016 yılı son çeyreğinde de korumuştur. Küresel belirsizliklerdeki artış ve yüksek oynaklıklara bağlı olarak gerçekleşen döviz kuru hareketlerinin, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarına yansımalarını sınırlamak amacıyla, Kasım ayında bir miktar parasal sıkılaştırma gerçekleştirilerek marjinal fonlama faizi 25 baz puan, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise 50 baz puan yükseltilmiştir (Grafik 1.1.1). Aralık ayında döviz kuru hareketleri ve petrol fiyatlarındaki yükselişin enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturduğu, toplam talep gelişmelerinin dengeleyici etkilerinin takip edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilerek, faiz oranlarında değişiklik yapılmamıştır.

Sonuç olarak Türkiye ekonomisi, 2018 ikinci yarıdaki art arda yaşanan daralmaların ardından, 2019 ilk çeyrekte hafif toparlanarak bir önceki döneme göre yüzde 1,3 oranında büyüdü. 2018’in aynı dönemine göre ise yüzde 2,6’lık daralma yaşandı. Bununla birlikte, 2019 ilk çeyrekte finansal piyasalardaki sakinliğin desteği ve kredi hacmindeki ılımlı canlanmanın etkisiyle ekonomik daralma bir miktar hız kesti. Ancak ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler, ekonomideki kırılganlıkların sürdüğünü gösteriyor. Zayıf ekonomik aktivitenin bir sonucu olarak işsizlik oranı artmaya devam ediyor. Öncü veriler istihdam artışları konusunda karışık sinyaller vermeye devam ediyor. 2019 ilk yarıda harcamaların bir kısmı öne çekilirken faiz giderlerindeki yüksek artış ve ekonomiyi destek için devam ettirilen vergi indirimleri, zayıf talep nedeniyle vergi kayıpları ve SGK devlet katkısı bütçe performansındaki bozulmanın nedenleri olarak öne çıkıyordu. Yılın ikinci yarısına başlarken ise, hükümet ekonomiyi destek tedbirlerinin bir kısmını geri aldı. Bir takım vergi ayarlamalarına giderek

gelirlerindeki kayıpları telafi etmeye çalıştı. Ancak harcamalara ilişkin açıklanan ciddi bir tasarruf politikası henüz ortaya konmuş değil. Ekonomik görünümdeki kırılganlıklarla birlikte, bütçe gelirlerinde ve dolayısıyla toplam dengede kayda değer bir iyileşmenin bu yıl için kolay olmayacağı düşünülüyor. Bu nedenle mali dengedeki zayıflığın yılın ikinci yarısında daha yavaş bir tempoda sürmesi bekleniyor. TL'nin mevcut seviyesi ihracatçıların dış pazarlardaki rekabetçiliğini desteklese de ticaret ortaklarımızın kırılganlıkları nedeniyle son dönemde ihracatta bir miktar ivme kaybı gözlenmeye başladı. Bununla birlikte, bir süredir olduğu gibi, ithalat iç talepteki zayıflık sayesinde daralmaya devam ederken dış ticaret açığı da küçülmeyi sürdürdü. Turizmde devam eden toparlanma ile birlikte cari açıkta düşüş, yılın ilk yarısında devam etti. Yaz aylarında 12 aylık toplam cari işlemler hesabında fazla oluşabileceği öngörülüyor. Yılsonunda ise 10 milyar dolar civarında bir cari açık beklenirken, önümüzdeki dönem açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Ancak finansman kalitesine yönelik soru işaretleri devam ediyor. İlk çeyrekte genel enflasyondaki düşüşü yüksek gıda fiyat artışları sınırlarken ikinci çeyrekte mevsimsel etkiler ve talebin zayıflığı ile yıllık enflasyonda sert düşüşler kaydedilmeye başlandı. Zayıf talep ve düşük petrol fiyatları ile enflasyon dinamiklerinde iyileşmenin bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Öte yandan, hükümet yeni yıla önemli zam kararlarıyla girerken birtakım sektörlerdeki teşviklerini geri aldı. Bu durum yıllık enflasyonda baz etkisi kaynaklı görülebilecek düşüş trendini bir miktar sınırlayabilir. Ayrıca enflasyondaki orta vadeli trend için döviz kurlarının, maliyet unsurlarının ve fiyatlama davranışlarının daha önemli olduğu düşünülüyor. Yurtiçi belirsizliklerin azalmasının yanında, enflasyondaki iyileşmeden ve küresel eğilimlerden hareketle TCMB, 25 Temmuz toplantısında aldığı faiz indirimini devam ettirmesi bekleniyor. Ancak ekonomik aktivitedeki kırılganlıklar için faydalı olabilecek indirimlerin çok hızlı olması durumunda orta vadede TL'nin dışsal şoklara karşı kırılgan hale gelebileceğinden endişe ediliyor. İlk etapta mevduat faizlerine daha hızlı yansımaları beklenen faiz indirimlerinin etkileri, kredi faizlerinde kendini göstermeye başladı. Bu durumun ekonomik faaliyetlerdeki yüksek faiz yükünü hafifletici sonuçlar doğurması beklentiler arasında ilk sıralarda bulunuyor.

Büyüme Hedefi

2018 yılını yüzde 2,6'lık bir büyümeyle tamamlayan Türkiye ekonomisinde 2019 ilk yarıda büyüme dinamiklerinin zayıf kalması bekleniyor. Yılın ikinci yarısında ise geçen yılın zayıf bazının etkisiyle daralmanın bir miktar hız keseceği öngörülüyor. Bu sonuçlar yıl genelinde ekonominin yüzde 1 civarında küçülebileceği tahmin ediliyor. Talep koşullarındaki olumlu etkilere rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozukluk ve döviz kurları ile diğer maliyet unsurlarındaki oynaklık enflasyonda riskleri canlı tutuyor. Ayrıca yüksek asgari ücret artışı ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi nedeniyle fiyatlama davranışlarında ve enflasyon görünümünde iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendiriliyor. Bu nedenle 2019 yılı sonunda enflasyonun en fazla yüzde 15'e inebileceği öngörülüyor. 2018'de yüzde 11 olan işsizlik oranının büyümedeki zayıf performans nedeniyle artmaya devam edebileceği düşünülüyor. Bu sebeple işsizlik oranının 2019'da ortalama olarak yüzde 13,0 olması bekleniyor. İç talepteki zayıflık ve turizmdeki canlılık ile cari açıkta iyileşme bir süre daha devam edebilir. Ancak devamlılığı açısından petrol fiyatlarının seyrinin önemli olacağı düşünülüyor. Bu dinamikler ışığında 2018'de 27 milyar dolar civarında olan cari açığın 2019'da da petrol fiyatlarında hızlı bir yükseliş olmazsa 10 milyar dolar civarında kalabileceği tahmin ediliyor. 2019'un ilerleyen döneminde Türk finansal varlıkların seyri açısından açıklanacak verilerin ve jeopolitik gelişmelerin önemli olacağı düşünülüyor. TCMB, 25 Temmuz toplantısında beklentilerin üzerinde bir faiz indirimine gitmesi ekonomide yeni bir sürecin başlangıcı sayılabilir. Karara yönelik

kurların ilk tepkisi, aşağı yönlü seyir şeklinde oldu. Alınan karar ve ardından gelecek toplantılarda devam edecek faiz indirimleri, yıl içinde özellikle yaşanabilecek bir küresel riskten kaçış döneminde Türk finansal varlıkları korunaksız bırakabilir. Bu da TL’de oynaklığın yine yüksek kalmasına neden olabilir. TCMB’nın yılsonuna kadar faizlerde kademeli indirim kararlarını devreye alması TL’nin kırılgan bir seyir izleyeceğine ilişkin endişeleri güçlü tutuyor. Enflasyonu etkileyen gelişmeler dikkate alındığında TCMB’nın önümüzdeki günlerde orta vadeli enflasyon tahminleri aşağı revize edilebilir. TCMB’nın 25 Temmuz toplantısında sunum bölümünde kullandığı dil, yeni dönemde daha güçlü bir iletişimin de kodlarını ortaya koyması açısından dikkat çekici bir unsur olarak değerlendirilebilir.

3.3. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.3.1. Tekirdağ İli Analizi

Tekirdağ ili Türkiye’nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 400 36’ ve 410 31’ kuzey enlemleri ile 260 43’ ve 280 08’ doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye’nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi’nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km²’dir ve Türkiye topraklarının %0,8’ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km²’ dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale illeri bulunmaktadır. Tekirdağ ilinin sosyo-ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak nüfus artışında da ülke ortalamalarının üzerinde bir gelişim izlediği görülmektedir.

Tekirdağ İli genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı iklim tipi içine girmektedir. Akdeniz yağış rejimi kategorisinde yer almakta olup, sahil kesiminde Akdeniz ikliminin başat özellikleri, iç kesimlerde ise kara ikliminin temel özellikleri hakimdir. İlçe, Tekirdağ ilinin iç kesimlerinde yer almakta olup, yaz ayları sıcak ve kış ayları ılık geçmektedir. Öte yandan, Marmara Bölgesinin sahil kesimlerine kıyasla en az yağış alan bölgelerden biridir. Yağışların yaklaşık % 20’si ilkbahar, yaklaşık % 10’u yaz, % 30’u sonbahar ve yaklaşık % 40’ı kış mevsiminde gerçekleşmektedir.

3.3.2. Ergene İlçesi Analizi

6360 Nolu Büyükşehir Yasası kapsamında Tekirdağ ilinde, Çorlu İlçesinden ayrılarak Ergene İlçesi kurulmuştur. Ergene ilçesi, Çorlu ilçesinin Sağlık ve Yeşiltepe mahalleleri ile Ulaş, Misinli ve Velimeşe belediyeleri, Paşaköy, Pınarbaşı, Ahimehmet, İğneler, Vakıflar, Esenler, Kırkgöz, Bakırca, Karamehmet, Yulaflı köylerinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçe merkezi Marmaracık’tır.

İlçe genellikle düzlük bir araziye sahip olup, toprakları verimlidir. İç kesimde yer alması ve karasal iklim hâkim olup, Yazları kurak ve sıcak, kışları ise yağışlı ve soğuktur.

Trakya’da en az yağış alan bölgedir. Yağışların %20 si ilkbahar, % 10 u yaz, % 30 u Sonbahar ve % 40 ı kış mevsiminde düşmektedir. Ergene çayı ilçeden geçmektedir. Bu çay Trakya’nın en büyük akarsuyu olan Meriç Nehrinin bir kolu olmaktadır. Ergene çayı Muratlı İlçesi yakınlarında Çorlu Deresi ile birleşerek Uzunköprü İlçesi civarında Meriç Nehrine dökülür. Ergene Çayı Istranca dağlarının doğu yamaçlarından beslenir. Birçok mevsimlik dereyi kendine bağlar. Ergene nehrinden tarım sahalarının sulanmasında yararlanılır. Çorlu deresi ise sanayi kirliliği nedeniyle kullanılamaz hale gelmiştir. Diğer önemli dereler ise Pınarbaşı, Esece ve Ahimehmet deresidir. Kum ve Taş açısından da bölgenin en zengin yerinde bulunan Yulaflı Kum Ocakları ile Trakya Bölgesinin ihtiyacını karşılamaktadır.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. ÇEVRE VE KONUM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Misinli Mahallesi, Edirne Bulvarı posta adresli yerde bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Edirne Bulvarı üzerindeki Çorlu-Ergene istikametinde ilerlenir. Ulaş ve Vakıflar Mevkii geçildikten sonra Misinli Mevkiinde Ergene 1. OSB Mevkiinde sağda konumlu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazlar halihazırda boş tarlalardır. Bölgede genellikle tarla nitelikli taşınmazlar ile sanayi amaçlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz Avrupa Otoyoluna 10 km, Ergene 1. Organize Sanayi Bölgesine 200 m, Şişecam Trakya Cam Fabrikasına 500 m mesafededir. Bölgede sosyal ve teknik altyapı donanımları vasat seviyededir.



Taşınmazın Adresi: Misinli Mahallesi, Edirne Bulvarı 1911 - 1983 - 2780 Parsel ERGENE /TEKİRDAĞ

Koordinatları: 41.2816 ; 27.5979 (1911 Parsel) (UAVT: BULUNMAMAKTADIR)

41.2811 ; 27.5974 (1983 Parsel) (UAVT: BULUNMAMAKTADIR)

41.2810 ; 27.5968 (2780 Parsel) (UAVT: BULUNMAMAKTADIR)

Değerleme Konusu Taşınmazın Belli Merkezlere Uzaklığı	
Merkez	Uzaklık
Avrupa Otoyolu	~ 10 km
Çorlu Merkez	~ 40 km
Ergene 1. OSB	~ 200 m

4.2 TAPU KAYDI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

Tarafımıza ibraz edilen ve değerlemesi talep edilen taşınmaz için Tapu Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden şirketimizce temin edilen belgelere göre konu taşınmazın tapu kayıtları ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ana Gayrimenkulün Tapu Kaydı			Bağımsız Bölümün Tapu Kaydı		
İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA		ARSA PAYI	1/1
İLÇESİ	ERGENE	ADA	0	BLOK NO.	-
BUCAĞI	--	PARSEL	1911-1983-2780	KAT NO.	-
MAH. / KÖYÜ	MİSİNLİ	ALANI (m ²)	8.800,00 m ² (1911) 10.700,00 m ² (1983) 3.441,00 m ² (2780)	B.B. NO.	-
SOKAĞI	--	NİTELİĞİ	Tarla	NİTELİĞİ	-
MEVKİİ	ASFALT ALTI	CİLT	20-21-65	SAYFA	1909-1981-6394
MALİK			HİSSE ORANI	TARİH - YEVMIYE	
UZERTAŞ BOYA SANAYİ TİCARET VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ.			1/1	24-11-1989/4463(1911-1983) 17-05-2019/4298(2780)	

4.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait takyidat bilgilerine TKGM e-portalından alınan TAKBİS kaydından ulaşılmıştır. Belgedeki bilgilerin doğru olduğu kabulü ile rapor tanzim edilmiştir. 24.12.2020 tarih ve saat 15:37 itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan kayıt belgelerine göre değerlemeye konu olan taşınmazların tapu kaydı üzerinde:

1911 Parsel;

Beyan: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi uygulamasına tabidir. (11-11-2020 T / 10073 Y)

İrtifak: İrtifak hakkı vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.) (11-07-2019 / 5869)

1983 Parsel;

Beyan: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi uygulamasına tabidir. (11-11-2020 T / 10073 Y)

İrtifak: İrtifak hakkı vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 62,00 m2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.) (11-07-2019 / 5869)

İrtifak: İrtifak hakkı vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 513,00 m2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.) (17-04-2019 / 3379)

Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (18-09-2009 / 23023)

Beyan: BOTAŞ lehine 2942 SAYILI KANUN 7 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474 (17-11-1989 / 4474)

2780 Parsel;

Beyan: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi uygulamasına tabidir. (11-11-2020 T / 10073 Y)

İrtifak: İrtifak hakkı vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 1070,00 m2 lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.) (21-05-2019 / 4391)

Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (18-09-2009 / 23023)

4.3. İMAR DURUMU VE YAPILAŞMA MÜSAADESİ BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar için Ergene Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Ergene 1. OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelere/İlgili yetkilinin beyanına ve imar durum belgesine istinaden taşınmazlar belediye sınırları dahilindedir. Değerleme konusu 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 parsellerle ilgili mevcut durumda tasarruflarının bulunmadığı ancak organize sanayi bölgesinin doluluk oranının %75'e ulaşması durumunda kazanacağı genişleme hakkından dolayı parsellerin etkilenebileceği bilgisi edinilmiştir. 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. İlgili belediye imar servisinde yapılan görüşme sonucu alınan bilgilere göre 1983 parselin yola yaklaşık 1.500 m²; 2780 parselin ise yaklaşık 1250 m² terki bulunmaktadır. Kesin rakamlar için resmi imar durumunda bulunulması gerekmektedir.

Bağlı Bulunduğu Belediye	ERGENE Belediyesi, İmar Müdürlüğü – 25.12.2020 tarihli görüşme			
Ölçek	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası			
Lejant	Kısmen yol kısmen tarımsal niteliği korunacak alan			
İnşaat Nizamı	-	Taks / Kaks	-/-	
Kat Müsaadesi	-	İmar Uyg. Esas Alan	Parsel Alanı Kadar	
Max. Bina Yüksekliği	-	Çekme Mesafeleri	Ön / Arka (m):	-/-
Emsal	-		Yanlar (m) :	-
Açıklamalar	Parseller mücavir alan içerisinde uygulama görmemiş ve terkleri yapılmamıştır.			

4.4. TAŞINMAZ SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Rapor tarihi itibarıyla 2780 parsel numaralı taşınmazın 17.05.2019 tarihinde yapılan ifraz işlemi ile 1908 parselin bölünmesi sonucu oluştuğu ve tescil edildiği tespit edilmiştir.

4.5.İLGİLİ MEVZUAT GEREĞİ ALINMIŞ YASAL İZİN VE BELGELER

Değerleme konusu taşınmazlar için; Ergene Tapu Müdürlüğü ve Ergene Belediyesi'nde resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir proje ya da ruhsat bulunmadığı görülmüştür.

4.6. YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİNCE YAPILAN İNCELEMELER VE BELGELER

Yapı denetimi gerçekleştirecek bir durum söz konusu değildir.

4.7. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka

anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Konu taşınmaz hâlihazırda yapılaşmaya uygun değildir. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda halihazırda tarımsal amaçlı kullanılmasının tek seçenek olduğu kanaatine varılmıştır.

4.8. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ FİZİKSEL BİLGİLER

Değerleme konusu 1911 parsel numaralı, 8.800,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel kareye yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısındadır. Parsel dört yönde de komşu parseller ile çevrili olup kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve Ayçiçek yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 1983 parsel numaralı, 10.700,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel dikdörtgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel üç yönde de komşu parseller ile güneyde ise imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 2780 parsel numaralı, 3.441,00 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz üzerinde ekspertiz gününde herhangi bir yapı ya da ekili ürün bulunmadığı görülmüştür. Parsel üçgene yakın geometrik formda, düz sayılabilecek arazi yapısında yol kotu ile aynı seviyededir. Parsel güneyde imar yolu ile çevrili olup yola yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin güneydoğu köşesinde yüksek gerilim hattı direği bulunmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarımsal amaçlı taşınmazlar üzerinde buğday ve ayçiçeği yetiştiriciliği yapıldığı ancak yakın mesafede bulunan sanayi yapılarından ekinlerin olumsuz etkilenebileceği görülmüştür. Parsel içerisinde elektrik ya da sulama imkânı bulunmamaktadır.

4.9. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDECEK OLUMLU-OLUMSUZ ÖZELLİKLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Ana ulaşım hatlarına yakın konumda olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Terklerinin yapılmamış olması
- Halihazırda yapılaşma izni bulunmaması

❖ FIRSATLAR

- Sanayi-üretim amaçlı talep gören bölgede olması
- Bölgede yapılacak yeni sanayi yatırımları için uygun konumda bulunması

❖ TEHDİTLER

- Ekonomide meydana gelebilecek riskler
- Taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte çok sayıda boş taşınmaz olması

BÖLÜM 5

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

5.DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

5.1. PİYASA VE EMSAL ARAŞTIRMALARI

Emsal-1: İSTANBUL EMLAK : 0 (532) 057 90 35

Değerleme konusu taşınmazın 800 m doğusunda Edirne Bulvarına 30 m cepheli Vakıflar Mevkiinde 2076 parselde konumlu 2000 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 400.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 200)

Emsal-2: TURVA GAYRİMENKUL: 0 (532) 335 69 72

Değerleme konusu taşınmazın 800 m doğusunda yoldan 1 parsel içeride Vakıflar Mevkiinde konumlu 49.300 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 11.000.000,-TL bedelle satılmaktadır. (TL/m² = 223)

Emsal-3: CİTY GAYRİMENKUL: 0 (541) 249 19 88

Değerleme konusu taşınmazın 300 m doğusunda yoldan 500 m içeride Vakıflar Mevkiinde konumlu 27.200 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 1.900.000,-TL bedelle satılmaktadır. Emsal taşınmaz yola uzak konumda olduğundan, konu taşınmazlar emsale göre daha değerlidir. (TL/m² = 70)

Emsal-4: Evim Emlak : 0 (553) 924 07 12

Değerleme konusu taşınmazın 400 m güney doğusunda yoldan 1 parsel içeride konumlu 15.050 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 1.500.000,-TL bedelle satılmaktadır. Emsal taşınmaz yoldan içeride ve sanayi bölgesine çok uzak konumda olduğundan, konu taşınmazlar emsale göre daha değerlidir. (TL/m² = 100)

Emsaller taşınmazların yer aldığı bölgeden seçilmiştir. Emsal alanları yetkililerin beyanıdır. Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal mülkler konu taşınmaz ile benzer konumda bulunan, birbirlerine baz alınabilecek nitelikte ve yakın zaman içerisinde satışa konu olmuş mülklerden seçilmiştir. Bölge arz/talep seviyesi, taşınmazın ticari aks üzerinde bulunması ve taşınmazın emsallere göre konum olarak avantajı ve dezavantajı değeri belirlenmesinde bu husus göz önüne alınmıştır. Taşınmazın yakınında sanayi amaçlı yapıların artması ve Ergene OSB sınırları dahilinde parsellerin dolması ile alım-satım pazarının hareketlendiği ve konu taşınmaza benzer nitelikte taşınmazların değerlerinde artış meydana geldiği gözlemlenmiştir.

5.1.1 EMLAK VERGİ BEYANINA ESAS BEDELLERİ

*Taşınmazların emlak vergi beyanına esas bedelleri hakkında ilgili belediye tarafından tarafımıza bilgi verilmemiştir. Tapu malikinin başvurusu ile bilgi verilebileceği belirtilmiştir.

5.2. MEVCUT DURUM DEĞERİ

5.2.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.2.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları ve alınan görüşler neticesinde belirlenmiştir.

5.2.3. GELİR İNDİRGEMESİ YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Bu taşınmazlar için gelir indirgemesi yöntemine göre değerlendirme yapılmamıştır.

5.3. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme konusu taşınmazlar için mahallen yapılan incelemeler, resmi kurumlarda alınan bilgiler, proje geliştirme verileri ve emsal verileri dikkate alınarak kıymet takdirinde bulunulmuştur.

Baz alınan temel veriler:

- M² birim maliyetleri
- Sosyal ve teknik altyapı olanaklarının
- Arz talep dengesi
- Yerel halk ile yapılan görüşmeler
- Ulaşım olanakları
- Bölge emlakçılar ile yapılan görüşmeler
- Taşıt sirkülasyonunun iyi düzeyde olması
- Emsal olarak tespit edilen gayrimenkuller
- Bölgenin sosyo-ekonomik yapısı
- Spesifik piyasa koşulları
- Yukarıda açıklanan olumlu ve olumsuz özellikler

***BÖLÜM 6-7-8
DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ
CÜMLESİ VE İZİN BEYANI***

6. TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN SON 3 YIL İÇERİSİNDE DÜZENLENMİŞ DEĞERLEME RAPORU

Konu taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde tarafımızca düzenlenmiş değerleme raporu bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ CÜMLESİ

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınarak rapor tarihindeki yasal satış değerinin toplam ;

3.280.000,00 TL (Üçmilyonikiyüzseksenbin TL) olduğuna kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiş ve kontrol edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın satışını engelleyen herhangi bir unsur bulunmaması sebebiyle satış kabiliyeti 'Satılabilir' olarak takdir edilmiştir.

7.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

MEVCUT DEĞER (1081 ADA 1 PARSEL)			
	ALAN (M2)	BİRİM FİYAT (TL/M2)	FİYAT(TL)(KDV Hariç)
1911 Parsel	8.800,00 m ²	140.-TL/m ²	1.230.000.-TL
1983 Parsel	10.700,00 m ²	145.-TL/m ²	1.550.000.-TL
2780 Parsel	3.441,00 m ²	145.-TL/m ²	500.000.-TL
TOPLAM DEĞER			3.280.000-TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı/Denetmen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Erol BAYRAKTAR Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:401881	Eda ÖMERCAN Değerleme Uzmanı Spk Lisans No:403253	İ.Halil ARSLAN Yönetim Kurulu Başkanı Spk Lisans No:400505

8. İZİN BEYANI

Değerleme uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen ya da kısmen yayınlanması raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının veya değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

BÖLÜM 9

EKLER

9.1.FOTOĞRAFLAR



9.2.DÖKÜMAN VE BELGELER

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:37



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253920164271	20201224-1537-F01082	16427

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/1911
Taşınmaz Kimlik No:	29840851	AT Yüzölçüm(m2):	8800.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1909	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Ergene - 11-11-2020 16:22 - 10073	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine	(SN:5273)	Ergene -	-

1 / 2

	1852,00 m2lik Daimi İrtifak Hakkı Vardır.)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	11-07-2019 13:41 - 5869	
--	---	--	-------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
70231979	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8800.00	8800.00	Satış 24-11-1989 4463	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **cJdudqZ1Nfv** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:37



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253920164271	20201224-1537-F01082	16427

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1983
Taşınmaz Kimlik No:	31646391	AT Yüzölçüm(m2):	10700.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/1981	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Ergene - 11-11-2020 16:22 - 10073	-
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE	(SN:5273)	Ergene -	-

1 / 3

	62M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	14-05-2019 08:55 - 4143	
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 513M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR)(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Ergene - 17-04-2019 11:40 - 3379	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çorlu - 18-09-2009 11:05 - 23023	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
74606695	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10700.00	10700.00	Satış 24-11-1989 4463	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Beyan	2942 SAYILI KANUN 7 Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERHİ:27/11/1989 YEV:4474	ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Çorlu - 17-11-1989 00:00 - 4474	
-------	---	--	--	------------------------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wvGAlGmJmC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2020-15:37



Kayıd Oluşturan: İSA ÖMERCAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
253920164271	20201224-1537-F01082	16427

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2780
Taşınmaz Kimlik No:	105825515	AT Yüzölçümü(m2):	3441.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/ERGENE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ergene	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ASFALT ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	65/6394	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Ergene - 11-11-2020 16:22 - 10073	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1070.00 M2	(SN:7903853)	Ergene -	-

1 / 2

	LİK DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397	21-05-2019 09:28 - 4391	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Çorlu - 18-09-2009 11:05 - 23023	-

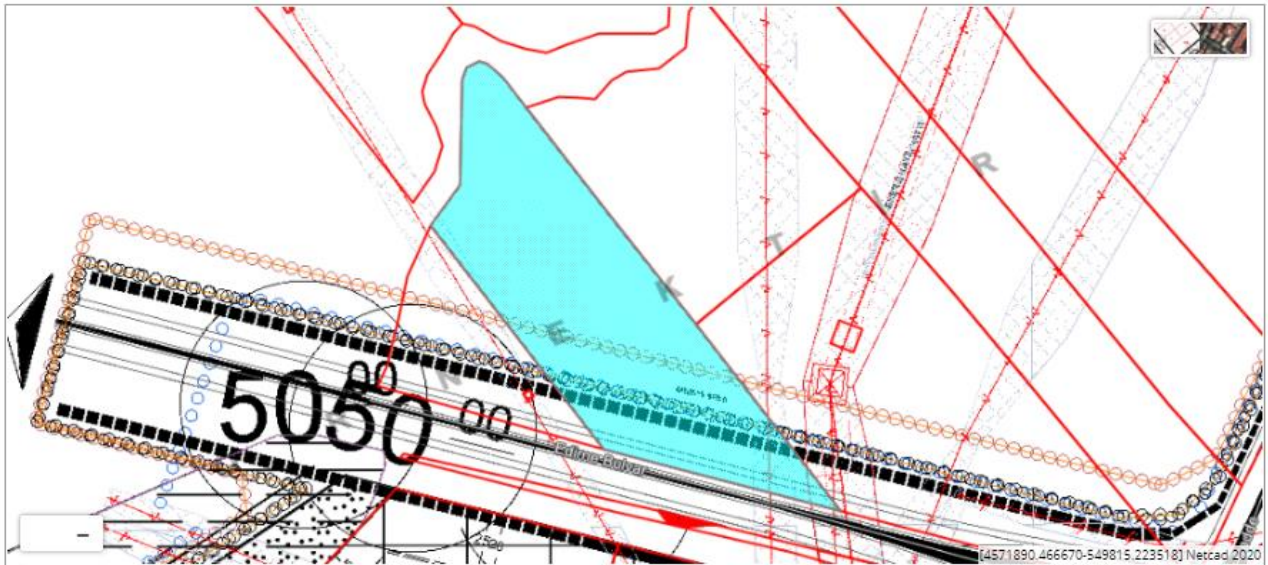
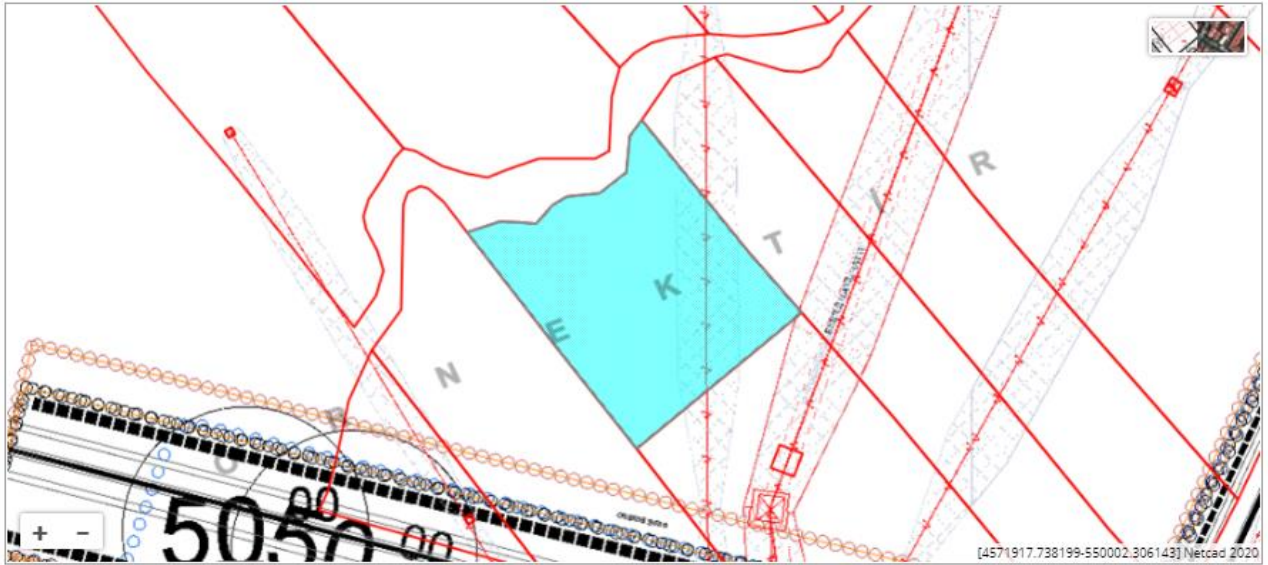
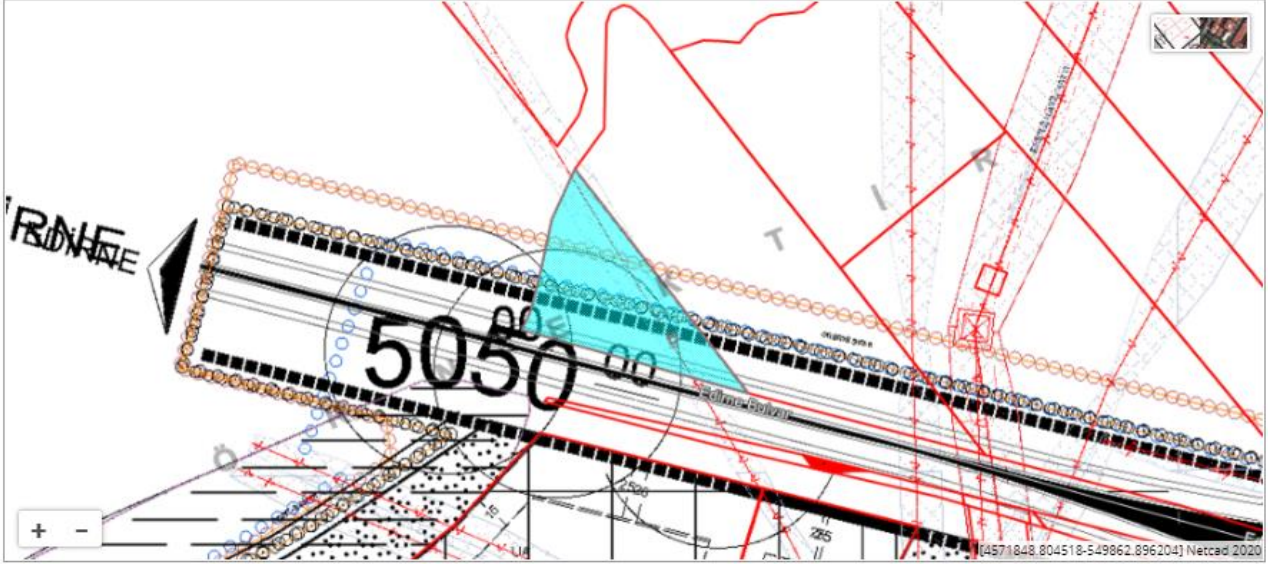
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
484552822	(SN:6276197) ÜZERTAŞ BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3441.00	3441.00	İfraz İşlemi (TSM) 17-05-2019 4298	-

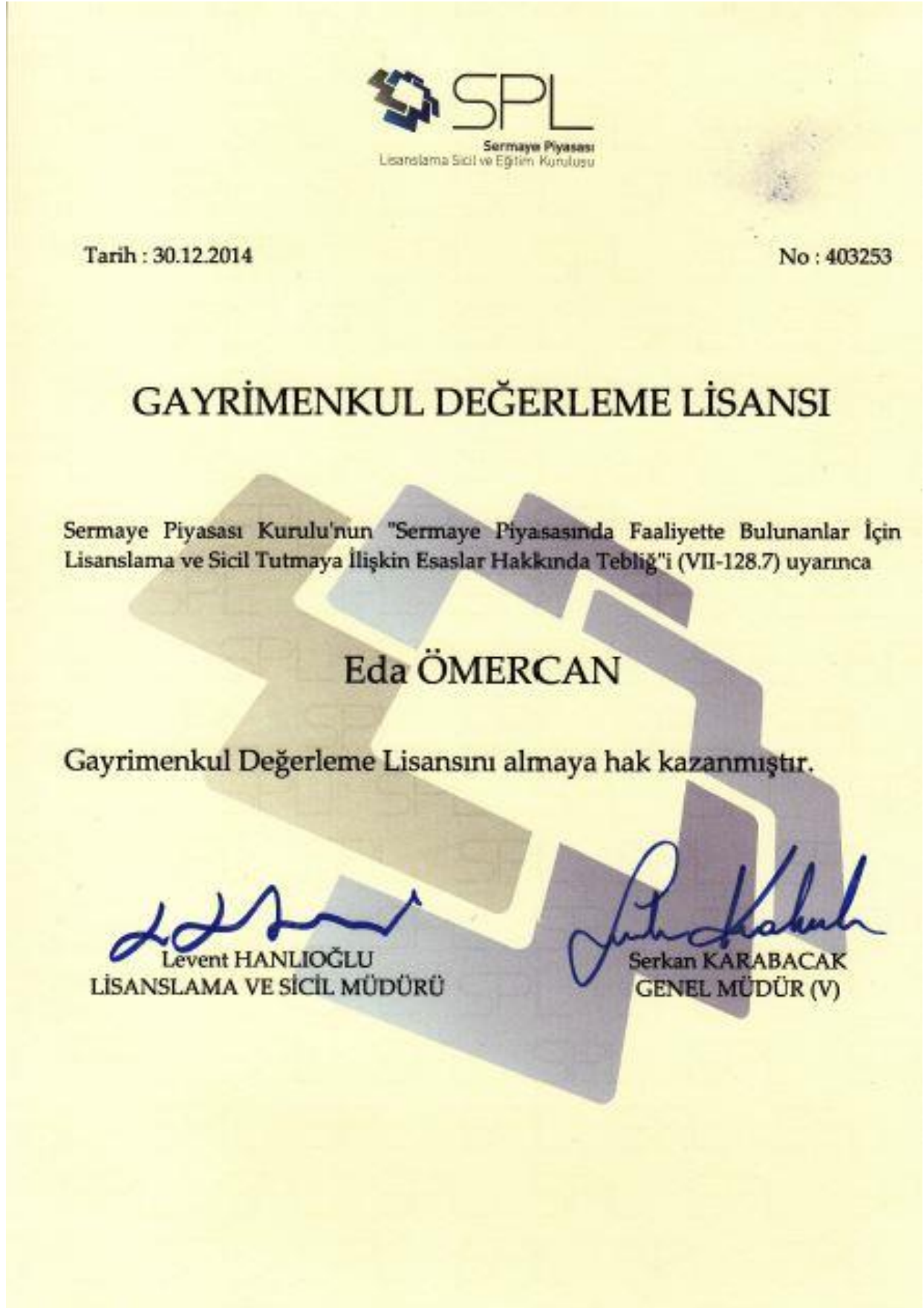
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **7HKNrtFWapV** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





9.3. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006

No : 400430

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İsa ÖMERCAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401881

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erol BAYRAKTAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN