



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tekirdağ/Şarköy/Mursallı – 267/6 – TARLA

2019_M_0736 / 08.01.2020

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

OCAK 2020

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Tekirdağ İli	12
3.4.	Şarköy İlçesi	13
4.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	13
4.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
4.2.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
4.3.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	14
4.4.	Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri	14
4.5.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	14
4.6.	Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	14
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	14
5.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	15
5.2.	Ana Gayrimenkul Özellikleri	16
6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	17
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	17
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	18
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	18
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	18
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	20
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	21
8.	SONUÇ	22
9.	RAPOR EKLERİ	23

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 20.12.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Sezgin SARIKAYA tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 08.01.2020
Rapor Numarası	: 2019_M_0736
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Sermaye Piyasası Mevzuatınca hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Tekirdağ İli, Şarköy İlçesi, Mursallı Mahallesi dahilinde yer alan, 5.068,79 m ² yüzölçümüne sahip, "TARLA" vasıflı 267 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın 31.12.2019 tarihli Pazar değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Tekirdağ İli, Şarköy İlçesi, Mursallı Mahallesi dahilinde yer alan, 5.068,79 m ² yüzölçümüne sahip, "TARLA" vasıflı 267 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında üç adet değerlendirme raporu hazırlanmış olup bilgileri aşağıdaki gibidir; -09.11.2017 tarih, 2017_M_0315 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 22.500.-TL olarak takdir edilmiştir. -28.11.2016 tarih, 2015_M_0329 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 18.000.-TL olarak takdir edilmiştir. -27.11.2015 tarih, 2015_M_0478 sayılı değerlendirme raporuna göre; taşınmazın K.D.V. Hariç toplam değeri 16.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.
Takdir Edilen Satış Değeri	: 25.000-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş.
Müşteri Firma Adresi	: Esentepe Mah., Büyükdere Cad., No:110, Şişli/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Sezgin SARIKAYA (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

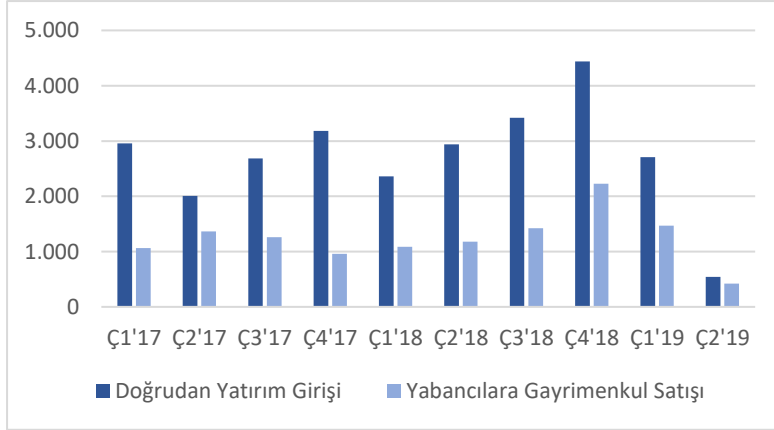
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında,

Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari denginin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkiye bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

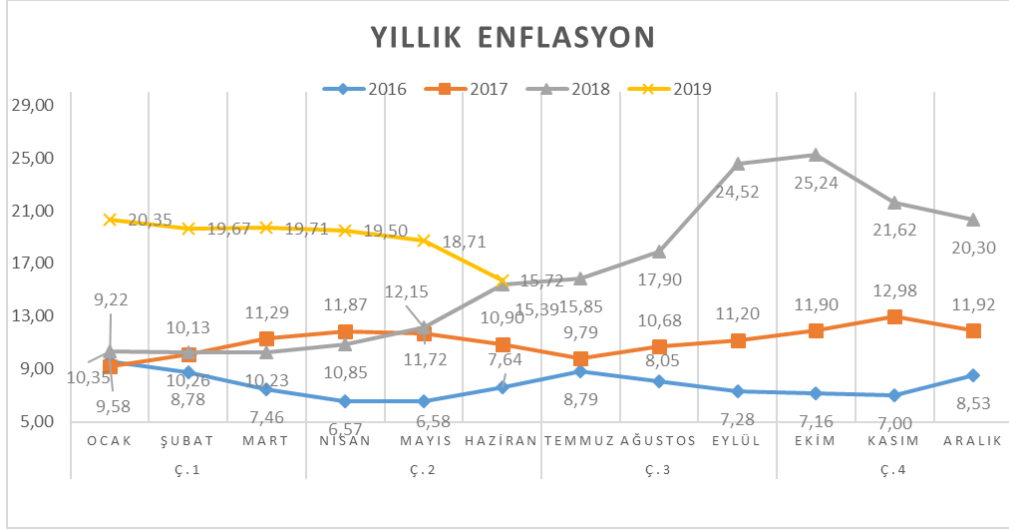
YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

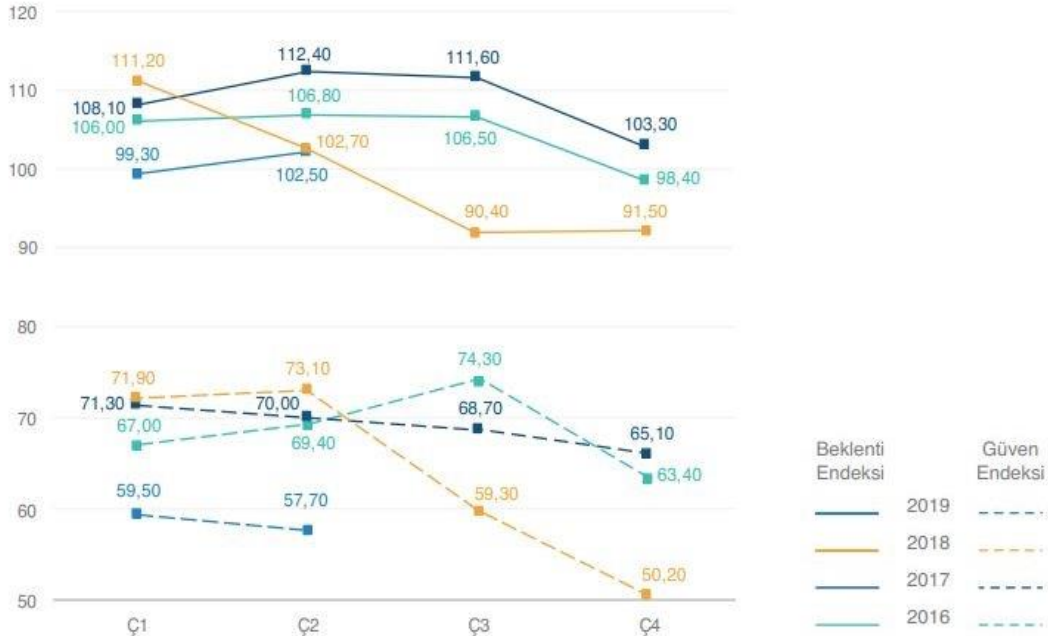
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo.3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo.4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
İstihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
İşsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

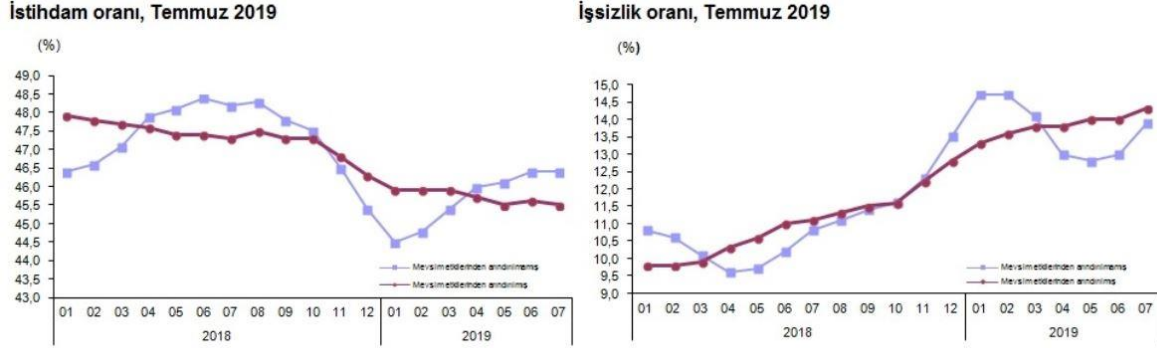
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden

arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)	
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

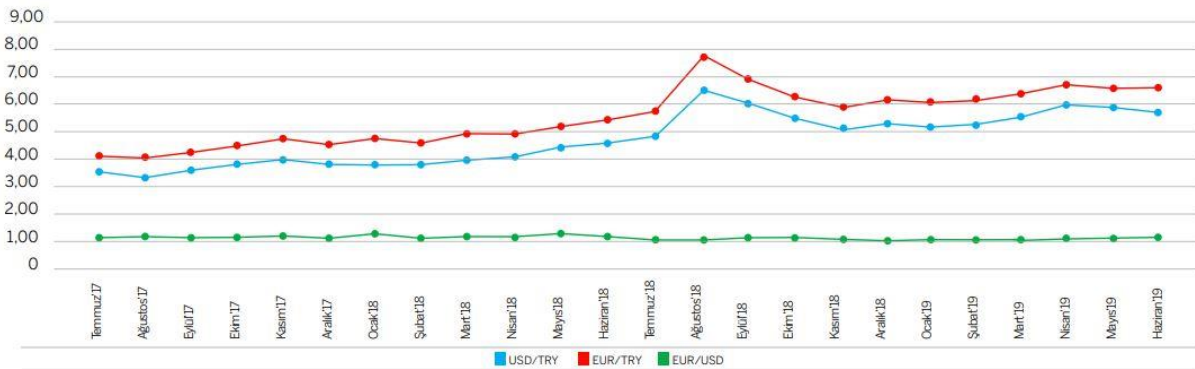
2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleşmiş hacim endeksi olarak; tarım

sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılını da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Grafik 4. Döviz Kurları - Temmuz 2017/Haziran 2019



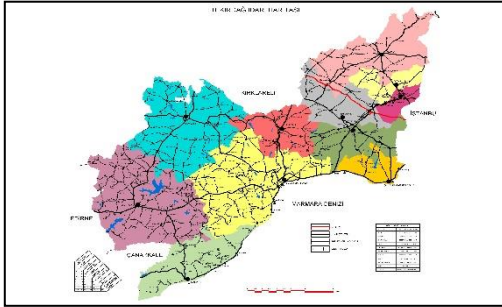
Kaynak: TCMB

TÜFE, Haziran 2019'da aylık bazda %0,03 oranında artarak piyasa beklentilerine yakın bir performans sergiledi. Yıllık bazda TÜFE ise %15,72 olurken, Haziran 2018'den bu yana en düşük seviyesinde

kaydedilmiştir. Aynı dönemde Yurt içi ÜFE (Yi-ÜFE) 'deki yükseliş aylık bazda %0,09 oranında gerçekleşmiştir. Yi-ÜFE'nin yıllık bazda artışının ise %25,04 oranında olduğu hesaplandı. Bu artış, geçtiğimiz yılın Temmuz ayından bu yana kaydedilen en düşük artış oranı olmuştur.

Para Politikası Kurulu, Haziran 2019'da gerçekleşen toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo faiz oranını %24 seviyesinde korumuştur. Yapılan açıklamada, ekonomideki dengelenme eğiliminin devam ettiğine yer verilmiştir. Ayrıca iç talep gelişmeleriyle parasal sıkılaşmanın etkilerinin enflasyondaki düşüşü desteklediği söylenmiştir. Buna ek olarak, önceki toplantı notlarında değişiklik yapılarak "fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşun korunmasına karar verildi" ifadesine yer verilmiştir.

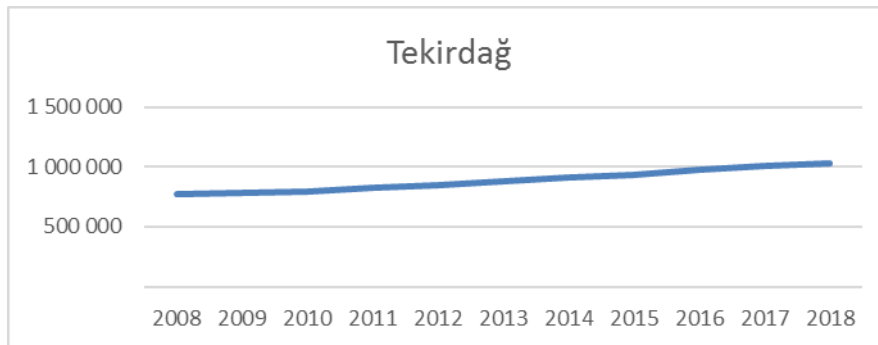
3.3. Tekirdağ İli



Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6313 km² yüzölçümüne sahiptir. Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivanköy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan

Karadeniz'e 1.5 km.'lik bir kıyısı bulunmaktadır. Tekirdağ Çorlu Atatürk Havalimanına sahiptir. Tekirdağ; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuştur. Şehir toplam 11 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre Tekirdağ, 1.029.927 kişi nüfusuna sahiptir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. Tekirdağ'ın Türkiye GSMH'deki payı yaklaşık %1,6 düzeyindedir. Tekirdağ'da gayri safi hasılanın %0,09'u hizmet, %3'ü sanayi, %1'i ise tarım oluşturmaktadır.

Grafik 5. Tekirdağ İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

3.4. Şarköy İlçesi

Şarköy; konumu açısından İstanbul iline 228 km., Tekirdağ iline 86 km. uzaklıkta olup, Ağırlıklı olarak karayolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Tekirdağ İli' nin güneybatısında yer alır. Doğusunda ve güneyinde Marmara Denizi, batısında Çanakkale'nin Gelibolu İlçesi, kuzeyinde Tekirdağ Merkez İlçesi ve Malkara İlçesi ile çevrilmiştir. İlçenin alanı 515 km²'dir. En yüksek yeri (924) metre ile Uçakbaşı Tepesi'dir. Doğal bitki örtüsü makilerdir. Göl ve akarsuyu bulunmamaktadır. Yazın hemen hemen hiç su bulunmayan Ganos Deresi, Uçmakdere Deresi, Mürefte deresi, Eriklice Deresi, Olukbaşı Deresi başlıca dereleridir. İlçenin Toplam arazi varlığı 48.100 hektardır. Bu alanın 17.247 hektarı (%35,86) tarım arazisi, 5.100 hektarı (%10.60) tarım dışı arazidir. Mikro klima özelliği gösteren İlçede çok yönlü tarım yapılmaktadır. Her ne kadar ekiliş alanı olarak en yüksek oran ile ilk sırada tarla ürünleri yer alıyorsa da ekonomik yönden en çok gelir getiren ürünler sırasıyla zeytin, üzüm, buğday daha sonra ayçiçeği ve diğer tarla ürünleri yer almaktadır. İlçenin Doğusunda kalan Merkez arazisi ve sahil köylerinde Zeytincilik ve Bağcılık ön planda yer alırken diğer bölgelerde tarla ziraatı ağırlık kazanmıştır. İç kısımlarda kalan köylerde ise ağırlıklı olarak buğday, ayçiçeği ve arpa ekilişi yapıldığı görülmektedir.

Tablo. 8 Şarköy İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	CİNSİYET		TOPLAM NÜFUS
	Erkek	Kadın	
2008	15.107	14.826	29.933
2009	15.212	15.036	30.248
2010	15.252	15.157	30.409
2011	15.211	15.075	30.286
2012	15.116	14.875	29.991
2013	15.141	14.853	29.994
2014	15.819	15.705	31.524
2015	15.623	15.359	30.982
2016	15.826	15.504	31.330
2017	15.904	15.614	31.518
2018	16.404	16.161	32.565

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: TEKİRDAĞ
İLÇESİ	: ŞARKÖY
MAHALLESİ	: MURSALLI
MEVKİİ	: TANAŞ TARLA
PAFTA NO	: G18-d-05-a-1
ADA NO	: 267
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.068,79
NİTELİĞİ	: TARLA
CİLT NO	: 13
SAYFA NO	: 1267
YEVMIYE NO	: 1179
TAPU TARİHİ	: 18.02.2019
MALİK/HİSSE	: GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. / TAM

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 18.12.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

20.12.2019 tarihinde Şarköy İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre, değerlemeye konu taşınmazın 1/1000 ölçekli planda plan dışı alanda kaldığı beyan edilmiştir. Aynı tarihte Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde şifahen yapılan incelemede değerlemeye konu parselin; 15.11.2017 tasdik tarihli, 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İli Çevre Düzeni Planına göre Koruma Alanları dahilinde "Orman Alanı" lejantında **Depreme Hassas Bölgeler** kapsamında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. İlgili belediye memuru ile şifahen yapılan görüşmede parselin yapılaşma müsaadesi bulunmadığı ve detaylı imar bilgisinin resmi imar durumu başvurusuyla öğrenilebileceği tarafımıza beyan edilmiştir. Konu parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Ancak 3402 Sayılı Kanun'un 22. Maddesi (a) bendinin uygulanmasına istinaden Şarköy İlçe mahallelerinde yapılan Kadastro çalışması sonucunda değerlemeye konu parselin 18.02.2019 tarihinde kadastral çalışmasının tamamlanarak tapu bilgilerinde değişiklikler yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın tapu bilgilerinde gerçekleşen değişiklikler şöyledir; Eski Ada: 119, Yeni Ada: 267, Eski Parsel: 2, Yeni Parsel: 6, Eski Yüzölçümü: 5.000,00 m², Yeni Yüzölçümü: 5.068,79 m², Eski Yevmiye: 3279, Yeni Yevmiye: 1179, Eski Tarih ve Edinme Sebebi: 29/08/2007-Satış, Yeni Tarih ve Edinme Sebebi: 18/02/2019- 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili.

4.6. Gayrimenkulün Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Şarköy İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde şifahen yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaza ait herhangi bir imar arşiv dosyası bulunmadığı öğrenilmiştir.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazın tapu kayıtlarında devrine ilişkin kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

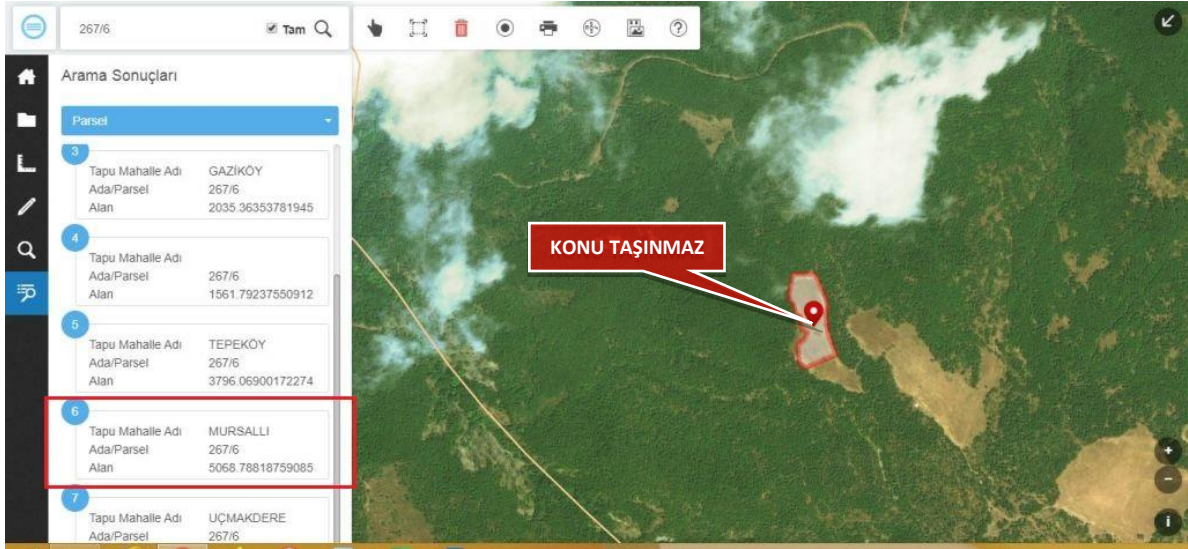
Değerlemeye konu taşınmaz; Tekirdağ İli, Şarköy ilçesi, Mursallı Mahallesi kırsalında 267 Ada 6 numaralı parselde konumlandır.

Mursallı Mahallesi'ne ulaşım özel araçlar ile; Mürefte Mahallesi içerisinde, büyük bir bölümü asfalt satıh, kısmen mıcır ve toprak satıh yollar üzerinden yaklaşık 10.km.'sinde ulaşılabilir. Ulaşım imkanları kısıtlı olan değerlemeye konu taşınmaz; Mursallı Mahalle merkezinin kuzey batısı, Palamut Mahalle merkezinin güneybatısında, Beşiktepe Mevkii'nde yer alan Hazine Orman alanı içerisinde konumlandır.

Taşınmazın Mursallı Mahalle merkezine yaklaşık 8-9 km. mesafede olduğu, ulaşımın yaklaşık 4.km.'sine kadar arazi taşıtları, sonrasında traktörler ile sağlanabilmekte olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazın yakın çevresine herhangi bir yapılaşma olmamakla birlikte Orman alanının Meşe ve bir kısmında Gürgen Ağaçları ile örülü olduğu mahalle merkezinin yakın çevresinde ise kuru tarım arazileri, zeytinlik, kiraz ve üzüm bağları ile işlenmeyen boş tarım arazileri ile yapılaşmamış boş parsellerin bulunduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin alt yapısı ve kamu hizmetlerinden istifadesi mümkün olmamakla birlikte mahalle merkezinde kamusal hizmetler sağlanmaktadır. Bölge yapılaşması, alt ve orta gelir grubunda çiftçilik ve küçük ölçekte hayvancılıkla uğraşan insan topluluğuna hitap etmektedir.



-Konum Kroki-

Taşınmaz, Mürefte-Barbaros yoluna (Sahil Yolu) yaklaşık 18 km., Şarköy İlçe merkezine yaklaşık 32 km., Tekirdağ İl merkezine Mürefte-Barbaros yolu üzerinden yaklaşık 78 km., mesafede olup toplu taşıma araçları ile belirli bir noktaya kadar mümkündür. Taşınmazın yakın çevresinde; Mursallı Ormanı, Mursallı Mahallesi ve Palamut Mahallesi yer almaktadır.



-Konum Krokisi-

Tablo. 10 Taşınmazın Bazı Merkezlere Uzaklıkları

Konum	Uzaklık (KM)
Mürefte Mahalle Merkezi	~9
Şarköy İlçe	~32
Mürefte-Barbaros Yolu (Sahil Yolu)	~18
Tekirdağ İl Merkezi	~78

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu G18-d-05-a-1 Pafta, 267 Ada, 6 numaralı, "Tarla" vasıflı Parsel, 5.068,79 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz uzaktan (uydu görüntüsü dahilinde) görülmüştür. Taşınmaz geometrik olarak amorf formda güneydoğu-kuzeybatı istikametinde yaklaşık ortalama 120 metre boyunca uzanmaktadır. Parsel genişliği kademeli yapıya sahip olup yaklaşık ortalama 36 metredir. Kadastral yolu bulunmayan parselin cephelerini komşu parsel sınırları ve çevresini Orman alanı oluşturmaktadır. Koordinatları: 40.748277 Enlem, 27.202234 Boylam şeklindedir.

Değerleme çalışması sırasında taşınmazın bulunduğu konuma binek araçla gidilememektedir. Yolların bozuk olması sebebi ile yanına gidilemeyip görülemediğinden taşınmazın konum tespit ve teyidi; Kadastral Harita Örneği ve TKGM Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Uygulaması bölgesel koordinat değerleri, Mursallı ve civar köy halkından alınan bilgiler yardımıyla yaklaşık olarak yapılabilmektedir. Taşınmazın Pafta, Kadastral yol ve cephe bilgileri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü CBS Sistemi üzerinden dijital ortamda yapılan inceleme ve ilgili belediyesinde şifahi yapılan görüşmeye istinaden edinilen bilgilerdir. Ayrıca Şarköy İlçe Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nde şifahi yapılan görüşmede, parselin sistemlerinde topoğrafik olarak %22,23 civarında eğimli arazi yapısı ve deniz seviyesinden 617,24 metre yüksekliğe sahip olan Tarım arazisi olarak görünmekte olduğu beyan edilmiştir.

Mursallı Mahallesi'nde köy halkı ile yapılan görüşmelerde tarlanın uzun zamandır işlenmediği, bölgeye çok uzak kalmasından dolayı artan enerji maliyetleri ve ölçekli tarım yapılamamasının yanı sıra yaban domuzlarının risk oluşturduğu, bahsi geçen nedenlerden dolayı ekimi yapılan mahsullerin bakımsız ve korumasız kalmasından dolayı konu parselde ve civarında yer alan parsellerde ürün bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca yapılan görüşmede üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta birlikte parselin etrafını çevreleyen çit, tel örgü vb. herhangi bir sınır belirleyici unsur bulunmadığı öğrenilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen nedenler, bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgenin sulama imkanlarının sınırlı olmasından dolayı ayçiçeği ve buğday ekimi dışında ürün çeşitliliği mümkün görünmemekte olup taşınmazın yerleşim alanı görülemediğinden net bilgiye sahip olunamamıştır.

Tarım ve Orman bakanlığı resmi internet sitesi üzerinden şifahi yapılan araştırmada; Tarım Arazilerinin Tarım Dışına Çıkarılabilmesi Uygunluk Sorgulamasında; değerlemeye konu taşınmazın Geniş Yapraklı Orman Arazi sınıfında olduğu öğrenilmiş olup "Parsel Geniş Yapraklı Orman Arazi Sınıfına Aittir. Tarım Arazisi Değildir. 5403 ve 3083 sayılı kanunlar kapsamı dışındadır" açıklamaları mevcuttur.



-Dış Görünüm-

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır.

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ormana yakın konumda olması sebebi ile yaz aylarında doğa olarak tercih edilmesi

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ulaşım imkanlarının kısıtlı ve mahalle merkezine uzak konumda olması,
- Depreme hassas bölgede konumlu olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Taşınmaz üzerinde uzun süredir tarım yapılmamış olması,
- Tarımsal faaliyetlerin kısıtlı olması,
- Yapılaşma müsaadesi bulunmaması,
- Niteliği ve diğer olumsuzluklar göz önünde bulundurulduğunda sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazın ilgili kurumlarca mer'i imar durumu belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine sadece "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır.

Mursallı Mahallesi'nde köy halkı ile yapılan görüşmelerde tarlanın uzun zamandır işlenmediği, bölgeye çok uzak kalmasından dolayı artan enerji maliyetleri ve ölçekli tarım yapılamamasının yanı sıra yaban domuzlarının risk oluşturduğu, bahsi geçen nedenlerden dolayı ekimi yapılan mahsullerin bakımsız ve korumasız kalmasından dolayı konu parselde ve civarında yer alan parsellerde ürün bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerlemesinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" kullanılmamıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ve bölge halkı ile görüşmeler yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

Tablo. 11 Satılık Tarla Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 1 SATILMIŞ	Değerlemeye konu taşınmazla aynı mahalle sınırları dahilinde, mahallenin kuzeydoğusunda yer alan 12.500 m ² yüzölçümüne sahip Tarlanın 6-7 ay önce 50.000.-TL bedelle satışının yapıldığı öğrenilmiştir. Emsalin yüzölçümü büyük olduğundan birim m ² satış fiyatı bir miktar düşük çıkmaktadır. Emsal konu taşınmazla benzer şerefeye sahiptir.	50.000	12.500	4,00	KAAN EMLAK- MÜREFFE LEVENT BEY 05413459572
Emsal 2 SATILIK	Değerlemeye konu taşınmazla aynı mahalle sınırları dahilinde, mahallenin kuzeyinde yer alan 13.280 m ² yüzölçümüne sahip Tarla 67.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilinmektedir. Emsal konu taşınmazla benzer şerefeye sahiptir.	67.000	13.280	5,05	ERCAN İNŞAAT VE EMLAK- MUSTAFA BULUT 05308797749
Emsal 3 SATILIK	Değerlemeye konu taşınmazla aynı mahalle sınırları dahilinde, mahallenin kuzeybatısında 246 Ada 1 Parselde yer alan 5.099,49 m ² yüzölçümüne sahip Tarla 48.000.-TL bedelle satılıktır. Talep edilen satış bedeli bölge rayicinin çok üzerinde olup pazarlık payının yüksek olduğu bilinmektedir. Emsal konu taşınmazla benzer şerefeye sahiptir.	48.000	5.099,49	9,41	BİLGE GAYRİMENKUL- SERKAN AVCI 05374648264

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
Emsal 4 SATILIK	Değerlemeye konu taşınmazla aynı mahalle sınırları dahilinde, mahallenin kuzeybatısında 220 Ada 2 Parselde yer alan 2.356,07 m ² yüzölçümüne sahip Tarla 25.000.-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payının olduğu beyan edilmektedir. Emsal konu taşınmaza göre daha iyi konum şerefyesine sahiptir.	25.000	2.356,07	10,61	SAHİBİNDEN-FATMA ALKAN 05386930807
Emsal 5 BEYAN	Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu mahalle ve civar mahalle halkı ile konu taşınmazın özellikleri üzerinden yapılan görüşmede bölgede geçmişte tarım yapıldığı ancak mazot ve diğer ürün girdi maliyetlerinin artması, yaban hayvanlarının serbest dolaşımı ve bölgede yapılaşma olmamasından dolayı bölgenin uzun zaman boş bırakıldığı zaman mahsulün zarar görmesi ve köyde gençlerin ekonomik koşullar ve eğitim nedeni ile fazla kalmamasından dolayı tercih edilmediği öğrenilmiştir. Yapılan görüşmelerde genel olarak oluşan kanaat dönümünün azami 4.000-5.000.-TL aralığında bedellerden satış kabiliyeti olabileceği yönündedir. Bölgede yakın zaman içerisinde herhangi bir emsal olacak satış duyumu almadıkları ancak mahalle yakınında konumlu verimli tarlaların olumlu, olumsuz özelliklerine göre 10-15.-TL/m ² aralığında satış kabiliyeti olabileceği öğrenilmiştir.	4.500	1.000	4,50	BÖLGE HALKI
Emsal 6 BEYAN	Şarköy ilçe merkezinde ve mahallelerinde aktif olarak çalışan emlak ofisi ile konu taşınmazın özellikleri üzerinden yapılan görüşmede bu ve emsal taşınmazların bugünkü piyasa koşullarında birim m ² satış fiyatlarının 4-5.-TL/m ² civarında gerçekleşebileceği, yüzölçümünden bağımsız dönümünün 4.000-5.000.-TL aralığında hesap edilebileceği beyan edilmiştir.	4.500	1.000	4,5	EYLEM EMLAK-ŞARKÖY 05321731959
Diğer	Emsaller ve beyanlar konu taşınmaza yakın lokasyon üzerinden alınmış olup gayrimenkuller toprak yapısı açısından kısmen benzer niteliktedir. Pazarlık payları mevcuttur. Ayrıca bölgede çalışan emlakçılardan alınan bilgiye göre son zamanlardaki durgunluk nedeniyle birim m ² satış fiyatlarından düşüşler yaşandığı bilinmektedir. Emsallerin yüz ölçümü ve konumuna göre pazarlık paylarının %25-50 civarında değiştiği görülmektedir.				



- Emsal Krokisi-

✓ SATILIK TARLA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsallerin, konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu taşınmazın birim m² satış değerinin 4,53.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 12 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Pazar Değeri

Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Yuv. Toplam Değer, TL
5.068,79	5,00	25.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin 25.000.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Değerlemeye konu taşınmazda ve bulunduğu bölgenin Orman Alanı olması ve ürün yetiştirilmediği bilgisi edinilmiş olmasından dolayı “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Değerlemeye konu taşınmazda ve bulunduğu bölgenin Orman Alanı olması ve ürün yetiştirilmediği bilgisi edinilmiş olması ve İcar bulunmamasından dolayı “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Mursallı Mahallesi’nde köy halkı ile yapılan görüşmelerde tarlanın uzun zamandır işlenmediği, bölgeye çok uzak kalmasından dolayı artan enerji maliyetleri ve ölçekli tarım yapılamamasının yanı sıra yaban domuzlarının risk oluşturduğu, bahsi geçen nedenlerden dolayı ekimi yapılan mahsullerin bakımsız ve korumasız kalmasından dolayı konu parselde ve civarında yer alan parsellerde ürün bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerlemesinde “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine ulaşabilmek için sadece “**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**” kullanılmış olup herhangi bir uyumlaştırma tablosu hazırlanmamıştır.

8. SONUÇ

Bölgede yapılan araştırmada bölgenin üst kesimlerinde ve mahalle merkezine uzak noktalarda sulama teknik alt yapısı ve kamusal sulama imkanları bulunmamasından dolayı çiftçilerin zorluk çektiği, yaban hayvanlarının tarım faaliyetlerini olumsuz etkilediği, artan enerji kaynak maliyeti ve diğer üretim girdilerinin ürün gelirlerini düşürdüğü öğrenilmiştir. Konu taşınmazın mahalle merkezine ve karayoluna uzaklığı, bölgenin gelişiminden alacağı fayda, enerji maliyetleri ve lojistik açısından olumsuz faktörlere sahip olduğundan değer takdir edilirken dikkate alınmıştır.

Emsaller ve beyanlar konu taşınmaza yakın lokasyon üzerinden alınmış olup gayrimenkuller toprak yapısı açısından kısmen benzer niteliktedir. Pazarlık payları mevcuttur. Ayrıca bölgede çalışan emlakçılardan alınan bilgiye göre son zamanlardaki durgunluk nedeniyle birim m² satış fiyatlarından düşüşler yaşandığı bilinmektedir. Emsallerin yüzölçümü ve konumuna göre pazarlık paylarının %25-50 civarında değiştiği görülmektedir.

Değerlemede sadece "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Yukarıda belirtilen inceleme ve analizler neticesinde, tüm olumlu ve olumsuz özellikler, bölge halkı, taşınmaz ilanları kıyaslanarak taşınmaza nihai değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın, mevcut durumda 1/25000 Ölçekli Plana göre Orman Alanı ve Depreme hassas bölgede olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Şarköy İlçe Belediyesi Emlak Tahakkuk ve Beyan Servisi ile şifahen yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın Taban Arazi sınıfında olduğu ve 2019 yılı Emlak Rayiç birim m² değerinin 0,98.-TL/m² olduğu beyan edilmiştir.

Tablo. 13 Nihai Satış Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Toplam Brüt Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%18 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
Tekirdağ İli, Şarköy İlçesi, Mursallı Mahallesi, 267 Ada 6 no.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Tarla	5.068,79	25.000	29.500

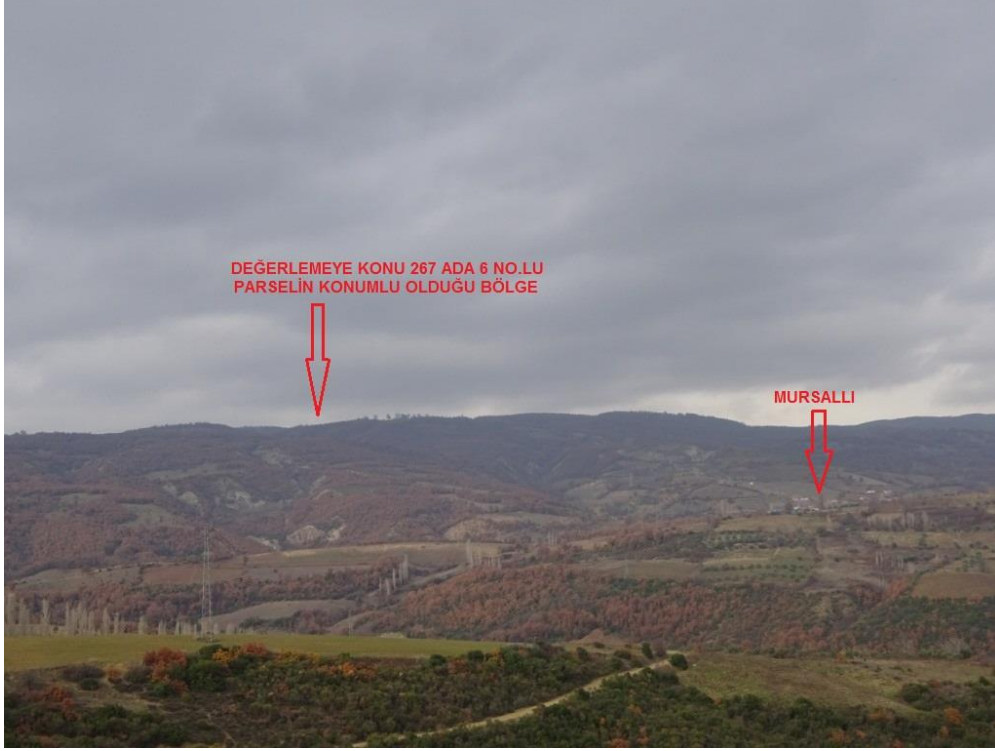
Sonuç olarak;

Tekirdağ İli, Şarköy İlçesi, Mursallı Mahallesi, 5.068,79 m² yüzölçümüne sahip 267 Ada 6 Parsel üzerinde bulunan "TARLA" nitelikli taşınmazın **pazar değeri K.D.V. Hariç 25.000.-TL (Yirmibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sezgin SARIKAYA İşletme 406666	Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

9. RAPOR EKLERİ

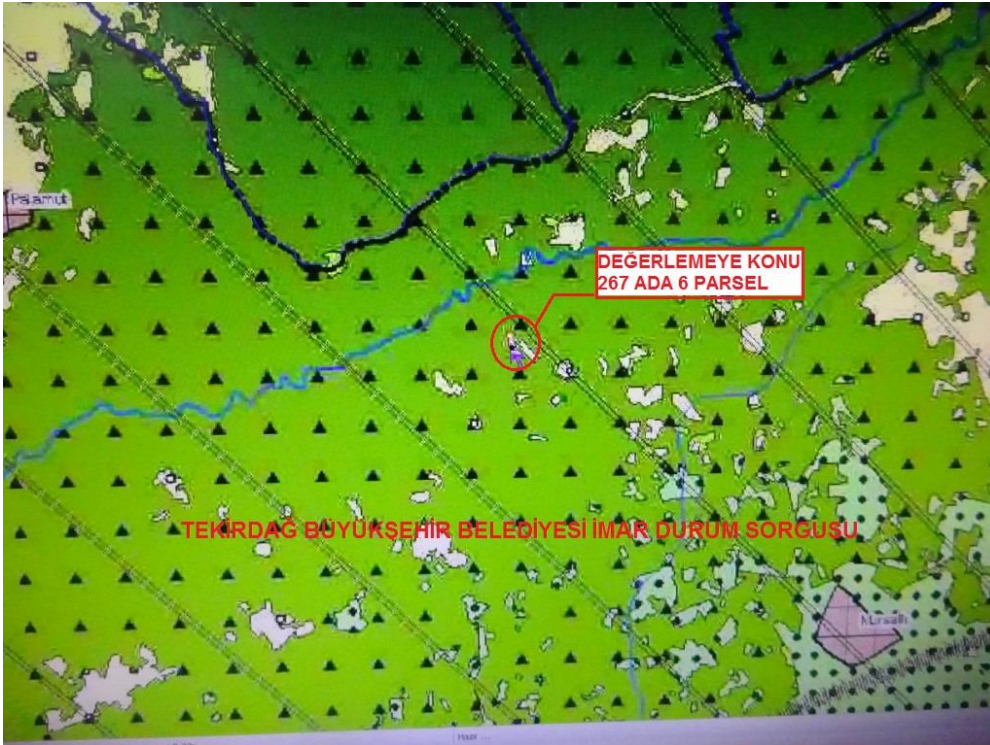
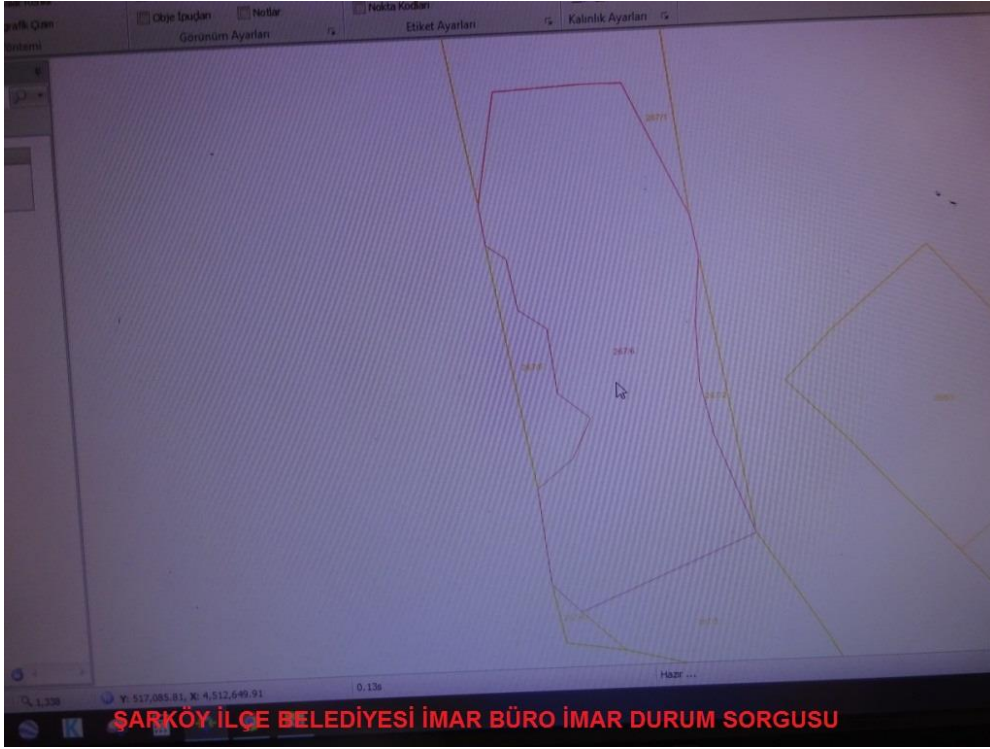
MAHAL FOTOĞRAFLARI

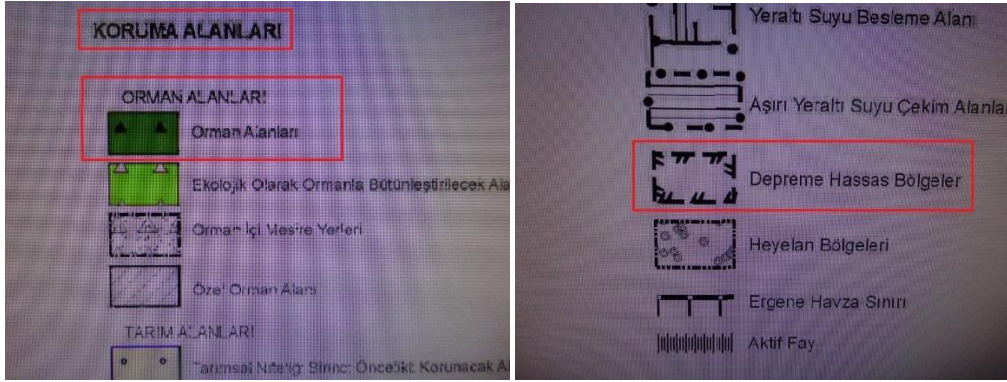






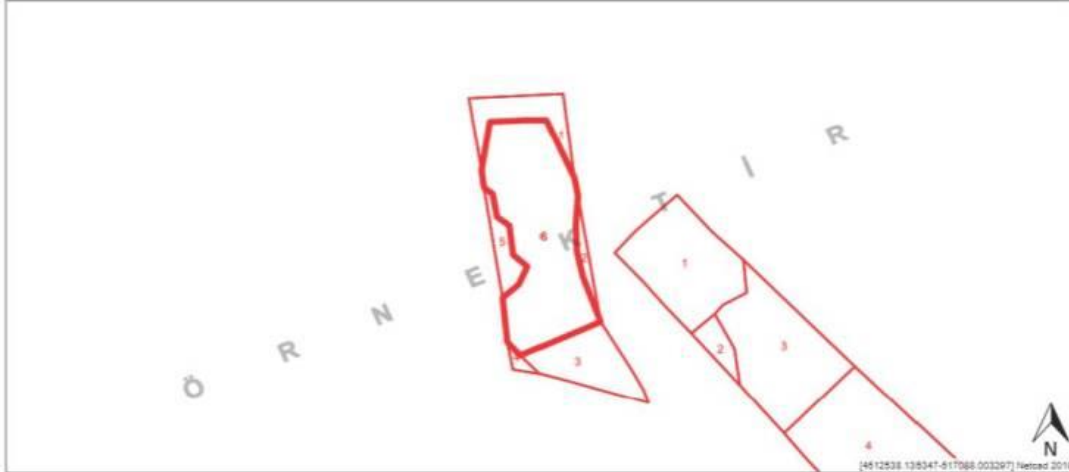
İMAR SORGU GÖRÜNTÜLERİ





T.C. ŞARKÖY BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1 - Meri İmar Planı ve müncaletine uygun olarak her bir alan için inşaat şartları eşliğinde gösterildiği şekilde temel altındaki sınırlarını ve yeraltı suyu tahmin edilmiştir. İnşaat yapılmadan İmar planında ve müncaletinde bir değişiklik olması halinde ilgili hak iddia edilemez.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında TESKİ den alınacak tesisatı, fosfatlı veya kanal projesi, su yalıtım projesi ve rapor, zemin etüd raporu, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bölünme mesafeleminin gösterimi inşaat bitiminde ilave, tabii zemin ve yol katman gösterimi plan kotası, geneli görüldüğü takdirde muhtelif an-soy kısıtları ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYDULAMASINA İLİŞKİN GENELİ HÜKÜMLERİ
- 3.1. Alan bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükte İmar Yönetmeliği, Çöpçuk ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.2. Yola tek ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3.3. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, tek, satın alınmaz ve blok abattan inşaat istikametle belirlenecektir.
- 3.4. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



Meri İmar Planı	-
Plan Fonksiyon	

Tasdık Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	ŞARKÖY
Mahalle	MURŞALLI

Pafta	-
Ada	267
Parsel	6
İlesap Alanı	5060,79 m ²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.
Bu belge 19.12.2019 tarihinde hazırlanmıştır.



TARIM ARAZİ SORGU GÖRÜNTÜSÜ

Tarım ve Orman Bakanlığı
Tarım Arazilerinin Tarım Dışına Çıkabilmesi Uygunluk Sorgulaması

Yeni Sorgu

Parsel Bilgisi

İl	TEKİRDAĞ
İlçe	ŞARKÖY
Mahalle/Köy	MURSALLI
Ada No.	267
Parsel No.	6
Parsel Yüzölçümü	5.068,79 m2
Uygulama Alanı	-
Ova Adı	-

Aşağıdaki tablo içerisinde tarım arazisi ile ilgili olarak verilen bilgiler uzaktan algılama yöntemi ile belirlenmiş genel bilgileri içermektedir. Kesin bilgi arazi etüd çalışması yapılarak alınabilmektedir. Bunun için sorguladığınız parselin bulunduğu ildeki İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğüne başvurmanız gerekmektedir.

Tarımsal Kullanım	Arazi Sınıfı	Arazi Kullanım Kapiliyeti	Eğim	Yükseklik(m)	Toprak Derinliği(m)	Ortalama Eğim(%)	Tarım Dışı İzni	İşlem
1	Genis Yapraklı Orman	VII. Sınıf Arazi	-	0	20-50	0	Parsel Genis Yapraklı Orman arazi sınıfına aittir. Tarım arazisi değildir. 5403 ve 3083 sayılı kanunlar kapsamı dışındadır.	Parselleri Haritada Göster

CBS BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer

Tekirdağ

Şarköy

Mursallı

267

6

Sorgula

cbs@tkgm.gov.tr

40.7480 : 27.2002 18





TAKYİDAT KAYIT ÖRNEĞİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: BERKAY OKÇUOĞLU

Tarih: 18/12/2019 14:26

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
073619147145	20191218-2546-F02818	14714



Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	267/6
Taşınmaz ID:	104575028	Yüzölçüm (m ²):	5068.79
İl / İlçe	TEKİRDAĞ/ŞARKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla
Kurum Adı:	Şarköy TM		
Mahalle / Koy Adı:	MURSALLI M		
Mevki:	Tanaş Tarla		
Cilt / Sayfa	13/1267		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
472640257	(SN:7644363) GÜNEŞ SİGORTA A.Ş. VKN:4340056984	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sarköy TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenlemenin Tescilli Yev: 1179 Tarih: 18/02/2019	

1 / 1

TAPU SENEDİ

İl	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ŞARKÖY					
Mahallesi						
Köyü	MURSALLI					
Sokağı						
Mevki	TANAS TARLA					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Cebri satış 2500YTL	618d.05a	119	2	ha	m ²	dm ²
					5000	00
Niteliği	Tarla					
Sınır	PAFTASINDA					
Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Ahmet oğlu Ufuk Yavuz ÇİLESİZ adında kayıtlı iken Şarköy İcra Müdürlüğü'nün 10.05.2007 tarih ve 2005/55 Talimatı sayılı yazısı gereğince işbu taşınmazın tamamı senet sahibine ihale edilmeyle tamamı adına tescil edildi.					
Sahibi	GÜNEŞ SİGORTA AŞ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	3249	13	1267		/08/2007	Cilt No.
Sahife No.	Şenol ŞENEL Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
27.05.2003						Sıra No.
Tarih	NOT: * Mülkiyet payı veya hissi ile ilgili olarak, bu senetle müzakere edilmelidir. ** Tabiiği Kanuna göre, bu senetle müzakere edilen taşınmazın tamamı, bu senetle müzakere edilmiştir.					Tarih

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi	09.11.2017
Raporun Numarası	2017_M_0315
Raporu Hazırlayanlar	Ercan BAYDEMİR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 406245) Hasan Ertan YAŞI - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404222) Aykut DİLİBAL - Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400125)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	22.500.-TL

Raporun Tarihi	28.11.2016
Raporun Numarası	2016_M_0329
Raporu Hazırlayanlar	Ercan BAYDEMİR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402317) Aykut DİLİBAL- Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	18.000.-TL

Raporun Tarihi	27.11.2015
Raporun Numarası	2015_M_0478
Raporu Hazırlayanlar	Ercan BAYDEMİR - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ulaş AYTUĞRUL - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402317) Aykut DİLİBAL- Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400175)
Taşınmazın Pazar Değeri (K.D.V. Hariç)	16.000.-TL

SERTİFİKASYONLAR:

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2014 No : 402578

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

Berkay OKÇUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 12.07.2017

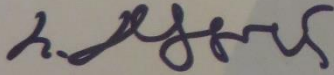
No : 406666

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

Sezgin SARIKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

