

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

AYDIN / KARACASU / IŞIKLAR
M21.D05.A3 PAFTA, 155 ADA, 225 PARSEL "ARSA"
M21.D05.A3 PAFTA, 155 ADA, 226 PARSEL "TARLA"
NİTELİKLİ 2 ADET ANA TAŞINMAZ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0216361 14 19 Faks:0216361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 31.03.2019
RAPOR NO: OZL-070



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi.....	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler.....	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri.....	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri.....	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri).....	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri	15

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Aydın İli	19
6.2.	Karacasu İlçesi	21
6.3.	Aydın İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı.....	23

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	24
7.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı.....	24
7.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu	26
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi.....	27
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	27
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	28
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satımına Konu Olup Olmadığı:	29
7.2.4.	Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: ..	29
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:.....	30
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	33
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	35
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	36
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	36

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaz İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	36
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	36
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,.....	37
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar.....	37
8.3.1.	Pazar Değeri Yaklaşımı	37
8.3.2.	Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)	39
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	41

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri.....	42

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 05.03.2019 tarihinde başlanmış olup, 26.03.2019 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2019 tarih OZL-070 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün **31.03.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	
	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455	

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Müşteri Adresi	: Ömer Avni Mah. İnönü Cad. Dersan Han No:46-3 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 212 334 8850
Vergi Dairesi ve No	: Beyoğlu Vergi Dairesi 8400053857

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün **31.03.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün **31.03.2019 tarihindeki** adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, **31.03.2019** tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- 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 sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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 değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapılmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle 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. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
MİA	Merkezi İş Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Taks	Taban Alan Katsayısı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından;

- 12.05.2017 tarih OZL-055 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu 2 adet taşınmazın tamamının toplam değeri KDV Hariç 3.407.000 TL olarak takdir edilmiştir.
- 31.03.2018 – 25.06.2018 tarih OZL-105 – REV001 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın toplam değeri KDV Hariç 3.408.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. ⁽¹⁾

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları,

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme 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 değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 82.003.882 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında % 12,4 artış göstermişken 2018 yılında bu oran % 14,7 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 75.666.497, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.337.385 kişidir.

Ülke nüfusu 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. 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 etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

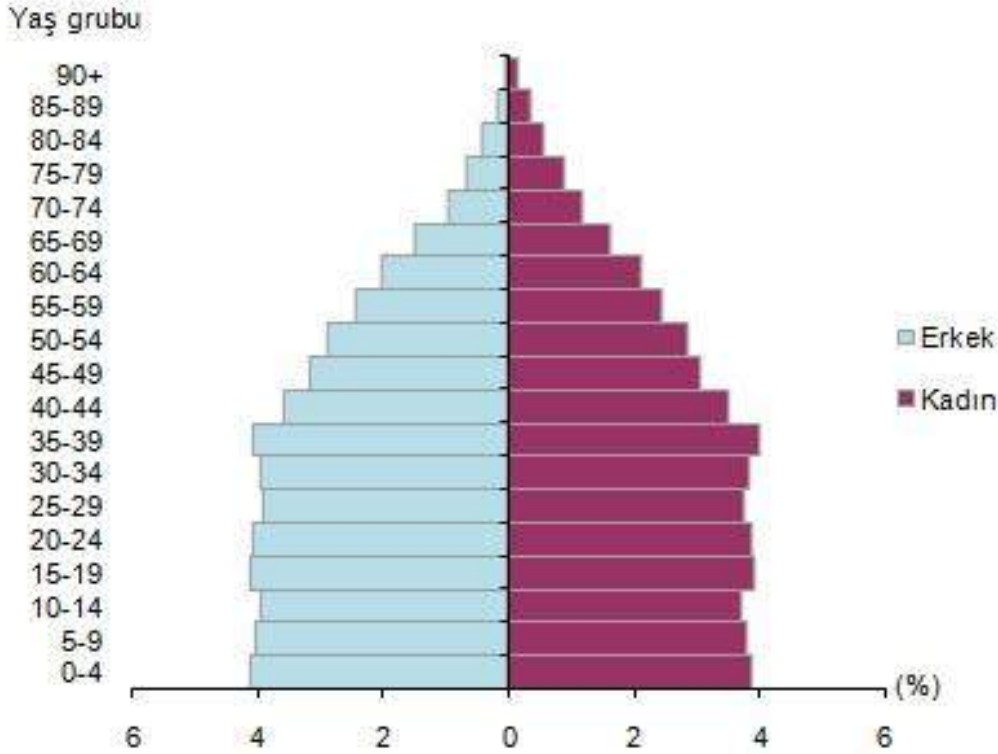
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Yıllık Nüfus Artış Oranı
İstanbul	15.067.724	15.067.724	% 2,60
Ankara	5.503.985	5.503.985	% 10,8
İzmir	4.320.519	4.320.519	% 9,50

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2017 yılında bu oran % 92,5 iken 2018 yılında ise %92,3 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%
2018	92,30%

Ülkemizde 2017 yılında 31,7 olan ortalama yaş, 2018 yılında önceki yıla göre artış göstererek 32 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,4 iken, kadınlarda 32,7 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 40,3 ile Sinop, 39,9 ile Balıkesir ve 39,6 ile Giresun oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,8 ile Şanlıurfa, 20,7 ile Şırnak ve 21,4 ile Ağrı oldu.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üçteyinde ekonomik olarak süreklilik arzeden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye’de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu’nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanununun 28 Mayıs 2014’de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası’ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody’s’in Eylül ayında aldığı Türkiye’nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül’de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50’den %8,25’e düşürmüştür ve Mart 2016’dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım’da gecelik faiz oranını TL’deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5’e yükselmiştir ve TL’nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin’deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye’nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere’nin AB’den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı’ndan da çıkmayı kapsayabilecek “sert Brexit” ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye’nin GSYİH’sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile 2016 yılı birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH’nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009’dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı’nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı’nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen vedaha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan

enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi irade'nin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıtacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Özet olarak İnşaat Sektörünün 2013 yılından bugüne ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde ve 2016 yılı üçüncü çeyreğinde yaşanan düşüşler dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu görülmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydettiği bir yıl oldu. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı oldu. 2015 yılında ise Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranını yakaladı. Bu büyümede, özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi oldu. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak gerçekleşti. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetti. 2017'nin

ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşti. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakaladı. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırdı.

2018 küresel ekonomi açısından zorlu ve sıkıntılı bir yıl olmuştur. Ticaret savaşları, Suriye odaklı jeopolitik riskler, Amerika'nın Rusya, Çin ve İran üzerinden başlattığı ambargolar, Avrupa'da Brexit süreci gibi küresel ekonominin gündemini oluşturan dinamikler Türkiye ekonomisini de etkilemiştir. Ülkemiz politik çatışmaların etkisiyle TL'nin dolar ve diğer para birimleri karşısında değer kaybını ve yüksek enflasyonu yaşamıştır. Küresel ve bölgesel yaşanan tüm olumsuzluklara rağmen ekonomimizde hızla alınan tedbirler sayesinde makroekonomik göstergelerde aynı hızda iyileşme yaşanmış, döviz kurlarındaki dalgalanma azalmış, enflasyonla mücadele sonuçlarını göstermeye başlamıştır. Ayrıca ekonomimiz 2018 yılının son aylarında cari fazla veren bir ülke konumuna gelmiştir. Türkiye ekonomisinin büyümesinde daima taşıyıcı güç olan inşaat sektörü ekonomik yavaşlamalardan da hızlı ve derinden etkilenmektedir. Bahsi geçen gelişmelerin etkisiyle 2017 yılında 7,4'lük büyüyen, ilk çeyrekte büyümesini sürdüren inşaat sektörünün üçüncü çeyrek verileri ile 5,3 oranında küçülmüştür. Sonuç olarak 2010-2017 yılları arasında ortalama 10,9 büyüme oranıyla genel ortalamanın üstünde yüksek bir performans gösteren sektörümüzün, kur ve faiz oranlarındaki artışlar ve mali disiplin politikaları nedeniyle geçmiş yıllara göre büyüme hızı düşmüştür.

2018 yılının ilk çeyreğinde Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı %19,0 oranında artarken mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %7,8 oranında artış şeklinde olmuştur. 2018 yılının ikinci çeyreğinde ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı ikinci çeyreğinde %0,8 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-0,1 oranında düşüş şeklinde olmuştur. Üçüncü çeyrekte ise Takvim etkisinden arındırılmış inşaat sektörel büyüme oranı 2018 yılı üçüncü çeyreğinde %0,4 oranında artarken, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sektörlerde inşaat sektörünün gelişmesi %-1,4 oranında düşüş şeklinde olmuştur.

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ekim döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 501 bin kişi artarak 3 milyon 788 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %11,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 1,3 puanlık artış ile %13,6 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 3 puanlık artış ile %22,3 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 1,4 puanlık artış ile %11,9 olarak gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2018 yılı Ekim döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 225 bin kişi artarak 28 milyon 870 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık azalış ile %47,5 olmuştur. İşgücüne katılma oranı ise 0,6 puan artarak %53,7 olarak gerçekleşmiştir. Ekim 2018 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,2 puan azalarak %33,7 olarak gerçekleşmiştir. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,6 puan artarak %22,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 64 bin kişi artarak 28 milyon 863 bin kişi olarak tahmin edildi. İstihdam oranı değişim göstermeyerek %47,4 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 58 bin kişi artarak 3 milyon 742 bin kişi olarak gerçekleşti. İşsizlik oranı 0,2 puan artarak %11,5 olmuştur.

2018 Ekim döneminde inşaat sektöründe 1 milyon 943 bin kişi istihdam edilmiş olup, sektörün tarım dışı istihdam içerisindeki payı %8,38 olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış inşaat

sektöründe çalışan işçi sayısı 1 milyon 903 bin kişi olmuştur. Bu dönemde bir önceki Eylül ayına göre 227 bin kişi azalış olmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında azalarak 78.450 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 14.462 konut satışı ve %18,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 7.690 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 4.403 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkari, 12 konut ile Ardahan ve 22 konut ile Bayburt oldu. Türkiye genelinde **ipotekli konut satışları** bir önceki yılın aynı ayına göre %68,2 oranında azalış göstererek 8.890 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,3 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 1.724 konut satışı ve %19,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %25 ile Ardahan oldu. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 32.648 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %41,6 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6.365 konut satışı ve %19,5 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2.527 konut satışı ile Ankara ve 1.800 konut satışı ile İzmir izledi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 45.802 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 8.097 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 oldu. Ankara 5.163 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 2.603 konut satışı ile İzmir izledi. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %92,1 artarak 3.321 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Şubat 2019'da ilk sırayı 1.440 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 672 konut satışı ile Antalya, 196 konut satışı ile Ankara, 192 konut satışı ile Bursa ve 138 konut satışı ile Yalova izledi.

T.C. Maliye Bakanlığı verilerine göre 2019 yılı Şubat ayında bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında artarak 67 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 33,2 oranında artarak 83,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında vergi gelirleri geçen yılın aynı ayına göre yüzde 9,4 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 22,8 oranında artarak 69 milyar TL olmuştur. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 201 milyon TL açık veren bütçe, 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 11,7 milyar TL açık vermiştir. 2018 yılı Ocak-Şubat döneminde 12,5 milyar TL faiz dışı fazla verilmiş iken 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde 10,3 milyar TL faiz dışı fazla verilmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 37,5 oranında artarak 163,9 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise yüzde 47 oranında artarak 175,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat döneminde vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,2 oranında artarak 113,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Faiz hariç bütçe giderleri ise yüzde 43,9 oranında artarak 153,6 milyar TL olmuştur.

2018 yılı ikinci çeyrekte Türkiye ekonomisi yani GSYH yüzde 5,4 büyürken, inşaat sektörü yüzde 0,8 büyümüş, bunun sonucunda da ekonomimizin göreceli olarak hızlı büyümüş olmasına karşın inşaat sektöründeki büyüme ise durgunlaşmıştır. Yılın ikinci çeyrekleri itibariyle gerçekleşen büyüme oranlarına bakıldığında; 2015 yılında %9,3, 2016 yılında %12,6 ve 2017 yılında %5,1 büyüyen inşaat sektörünün 2018 yılında %0,8 büyüdüğü, bir başka deyişle büyüyemediği görülmektedir.

İnşaat sektörü ile GSYH değerleri arasındaki ilişkiye bakıldığında 2010 - 2013 yılları arasında inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre yaklaşık 2 misli olarak gerçekleşmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında bu oranlar yaklaşık olarak aynı değerlerde olmuş, 2016 yılında yeniden inşaat sektörünün büyüme oranı GSYH'nin büyüme oranınının %68 kadar üstüne çıkmış, ancak 2017

yılında inşaat sektörünün büyümesi %22 kadar fazla olabilmektedir. 2017 yılının son çeyreğinde ise bu oran %12 kadar altına indikten sonra, 2018 yılının ilk çeyreğinde de %10 oranda altında kalmıştır. Son olarak ikinci çeyrekte inşaat sektörü büyümesi GSYH'nin büyümesine göre %85 oranında altında gerçekleşmiştir. Özetle 2018 yılında, inşaat sektörünün büyümesi ile Türkiye ekonomisinin büyümesi arasındaki oransal değerlerindeki paralellik kaybolmuştur. Sonuç olarak, ekonomik büyüme değerlerimizin inşaat sektöründeki durgunluktan etkilenecek gibi görünmektedir.

İnşaat sektörü güven endeksinin 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılın güven endeksi değerlerinin hep 75-79 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 53 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Geçtiğimiz Ağustos ayı değerindeki önemli orandaki azalma 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inen Eylül ayı değeri ile daha da kötü bir durumun oluşmakta olduğu izlenimi vermektedir.

Mevcut inşaat işleri seviyesini ölçen endeksin, 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerleri incelendiğinde son 5 yılda boyunca süreklilik arz ederek 95-105 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 60 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Dolayısıyla Eylül ayında mevcut inşaat işleri seviyesinde çok önemli bir gerileme olmuş ve 2010 yılından bu yana en yüksek aylık gerilemesini yaşamıştır.

Alınan yeni iş siparişleri ölçen endeks ise 2013 yılından 2017 yılına kadar Eylül ayı değerlerinin son 5 yılda hep 63-68 puan aralığında olduğu, ancak 2018 yılı Eylül değerinin ise 48 olarak gerçekleştiği görülmektedir.

Bu değerler bizlere günümüz için inşaat işlerinde çok önemli bir durgunluk yaşandığını göstermektedir. Bu durgunluğun nedenleri olarak da; öncelikle yeni inşaat yapım talebinin olmaması ve bu konulara yönelik finansman gereksinimlerinin yüksek maliyetler nedeniyle karşılanamaması olarak düşünülebilir. Bunların sonucunda da doğal olarak inşaat malzemesi gereksinimi azalacak ve var olan üretim kapasiteleri kullanılmayacak duruma gelebilecektir.

Yeni Ekonomi Programı'nda yer alan özel tüketim harcamaları ve özel yatırımların büyüme oranlarının %2 olarak açıklanması ile kamu yatırımlarının %36,1 oranında daralma öngörülmesi 2019 yılında inşaat sektöründe alışılmış büyümenin yerini küçülmeye bırakacağına işaretleri olarak da görülebilir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönü eğilime girmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

5.3. Turizm Sektörü Verileri

Türkiye'de turizm sektörü ekonomik gelişmenin kritik unsurlarından biri olarak kabul edilmekte ve bu bağlamda özellikle yabancı kitle turizmi 1960'lı yılların başından beri devletin teşvik politikalarından en fazla yararlandırılan alanlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Turizm sektörünün sosyoekonomik faydalarını yansıtan hususlardan belki de en önemlisi onlarca sayıda başka sektörle girdi-çıkı ilişkisi içinde bulunmasıdır ki, bu durum sektörün Türkiye ekonomisi için de önemine ışık tutmaktadır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte ziyaretçi sayısı ve turizm gelirleri açısından dünyada ilk on ülke içine girmeye başlayan Türkiye turizm sektörünün rakamlarla ifade edilen bu başarısı, Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Seyahat ve Turizm Rekabet Endeksi’ne tam anlamıyla yansımamaktadır. 2007 yılından bu yana yayınlanan ilgili endekse göre, Türkiye son yıllarda sektörde rekabetçilik gücünü artırsa da beklenen düzeyin gerisinde kalmakta ve özellikle de Akdeniz çanağında kendisine rakip olabilecek İspanya, İtalya, Portekiz, Yunanistan, Tunus, Mısır gibi ülkelerle karşılaştırıldığında ancak sondan ikinci sırada yer alabilmektedir. Bu durumun dinamikleri, Türkiye turizm endüstrisinin yapısında ve bu yapının uluslararası endüstriyle hangi koşullarda eklemleştigi sorusunda saklıdır.

Turizm sektörü hızla büyüyen ve küresel anlamda en geniş kapsamlı sektörlerden biridir. Sektörün gelişimi yalnızca teknolojik yeniliklerin etkilemesiyle değil aynı zamanda insan gereksinimleriyle de yönlendirilmektedir. Turizm, çeşitli turizm biçimlerini içeren; birçok sektör, pazar, ülke ve coğrafya ile doğrudan ya da dolaylı etkileşim içinde olan geniş bir sektördür.

Günümüzde yapı olarak turizm endüstrisi çok miktarda küçük ve orta ölçekli aile işletmeleriyle, büyük ölçekli uluslararası şirketleri birbirine bağlayan heterojen nitelikli bir endüstri niteliğini taşımaktadır. Turizm endüstrisinin gelişimi sürecinde zaman içinde iki eğilim ortaya çıkmıştır; uluslararasılaşma ve yoğunlaşma. Ortaya çıkan bu eğilimlerin altında, bireysel üründen ziyade paket hizmetlerin satılması, satın alma ve reklamda ölçek ekonomileri, seyahatin uluslararasılaşması ve yoğun rekabet nedeniyle maliyetleri düşürme ihtiyacı yatmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye’ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016’nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye’ye gelen 24 milyon yabancı turistin %38’i İstanbul’a, %25’i Antalya’ya, %8’i Muğla’ya gelmiştir. Bu üç ili takiben %3 ve %1’lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. 2015 yılında Antalya’ya gelen turistler, toplam gelen turist sayısının %35’ini oluştururken, 2016 yılında bu payda ciddi bir azalma yaşanmıştır.

2016’da, Türkiye’ye gelen turist sayısında 2015 yılına göre yaklaşık %32’lik bir düşüş gözlemlenmektedir. Bu durgunluğun nedenlerinden başlıcaları Rusya’yla ve Avrupa Birliği Ülkelerinin bir kısmı ile olan gerilimli ilişkiler, Suriye iç savaşı ve terör olaylarındaki artıştır.

Özellikle Antalya’daki otellerindeki rezervasyonların çok büyük bir kısmının ferdi değil grup tabanlı olması neticesi, bozulan dış ilişkiler sebebiyle bu tip grup rezervasyonlarının ferdi rezervasyonlara göre daha çok etkilenmesidir.

Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 artarak 6 milyar 540 milyon 434 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %82,6’sı yabancı ziyaretçilerden, %17,4’ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 151 milyon 469 bin \$’ını kişisel harcamalar, 1 milyar 388 milyon 965 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri 2018 yılında bir önceki yıla göre %12,3 artarak 29 milyar 512 milyon 926 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %81,8’i yabancı ziyaretçilerden, %18,2’si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Bu yılki gelirin 22 milyar 546 milyon 616 bin \$'ını kişisel harcamalar, 6 milyar 966 milyon 311 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 678 \$ oldu. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 649 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 828 \$ oldu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; kişi başına ortalama harcama 647 \$, yabancıların ortalama harcaması 617 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 801 \$ oldu.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2018

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2018

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)		
		Turizm geliri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (Bin \$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2017	Yıllık	26 283 656	38 620 346	681	5 137 244	8 886 916	578
	I	3 369 753	4 844 761	696	855 786	1 897 554	451
	II	5 413 048	8 863 391	611	1 386 362	2 294 588	604
	III	11 391 668	16 663 265	684	1 560 756	2 514 317	621
	IV	6 109 187	8 248 929	741	1 334 340	2 180 457	612
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	I	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	II	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	III	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	IV	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
	Ekim	3 318 226	4 791 439	693	328 383	634 078	518
	Kasım	1 794 595	2 679 420	670	302 119	592 426	510
	Aralık	1 427 614	2 180 881	655	327 145	626 541	522

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %17 arttı. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17 artarak 9 milyon 651 bin 740 kişi oldu. Bunların %85,8'ini 8 milyon 283 bin 235 kişi ile yabancılar, %14,2'sini ise 1 milyon 368 bin 505 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,1 artarak 45 milyon 628 bin 673 kişi oldu. Bunların %85,4'ünü 38 milyon 951 bin 902 kişi ile yabancılar, %14,6'sını ise 6 milyon 676 bin 771 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %28,2 azaldı. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %28,2 azalarak 957 milyon 647 bin \$ oldu. Bunun 820 milyon 747 bin \$'ını kişisel, 136 milyon 901 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; turizm gideri, geçen yıla göre %4,7 azalarak 4 milyar 896 milyon 310 bin \$ oldu. Bunun 3 milyar 936 milyon 986 bin \$'ını kişisel, 959 milyon 324 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2017 yılı IV. çeyreğine göre %15 azaldı. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15 azalarak 1 milyon 853 bin 45 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 517 \$ olarak gerçekleşti.

Yıllık olarak değerlendirildiğinde; yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yıla göre %5,7 azalarak 8 milyon 383 bin 432 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 584 \$ olarak gerçekleşti.

01.01.2014 tarihinden itibaren incelendiğinde Türkiye'ye gelen Yabancı Turistlerin yıllara ve aylara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2014 - 2018)					
AYLAR	2014	2015	2016	2017	2018
OCAK	1 146 815	1.250.941	1 170 333	1 055 474	1 461 570
ŞUBAT	1 352 184	1.383.343	1 240 633	1 159 833	1 527 070
MART	1 851 980	1.895.940	1 652 511	1 587 007	2 139 766
NİSAN	2 652 071	2.437.263	1 753 045	2 070 322	2 655 561
MAYIS	3 900 096	3.804.158	2 485 411	2 889 873	3 678 440
HAZİRAN	4 335 075	4.123.109	2 438 293	3 486 940	4 505 594
TEMMUZ	5 214 519	5.480.502	3 468 202	5 075 961	5 671 801
AĞUSTOS	5 283 333	5.130.967	3 183 003	4 658 463	5 383 332
EYLÜL	4 352 429	4.251.870	2 855 397	4 076 630	4 792 818
EKİM	3 439 554	3.301.194	2 449 948	2 992 947	3 755 467
KASIM	1 729 803	1.720.554	1 353 280	1 652 795	1 966 277
ARALIK	1 580 041	1.464.791	1 302 157	1 703 789	1 950 705
TOPLAM	36 837 900	36 244 632	25 352 213	32 410 034	39 488 401

Tablodan da anlaşılacağı üzere 2018 yılı verileri Ülke Turizminin yeniden canlanma eğilimli olduğu görülmektedir.

Kaynak: TÜİK

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Aydın İli



Aydın; tarım, turizm ve sanayi sektörlerindeki potansiyeli, vasıflı insan gücüyle Ege Bölgesi ve Ülkemizin hızla gelişen illerinden biri durumundadır. Orta ve batı kesiminde verimli ovalar, kuzey ve güneyi dağlar ile çevrili Büyük Menderes Havzası üzerinde 8.007 km²lik bir alan üzerine kuruludur. Rakımı 65 metredir.

800.700 hektar alanda kurulu Aydın'ın 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile tarıma elverişlidir. Tarımın her *kolunda* yüksek bir potansiyele sahiptir. Aydın ilinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 hektar ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en fazla bölgeyi kaplar. Aydın'da tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağı turizmdir. İl ekonomisinde kültür ve turizm varlıkları önemli yer tutmaktadır.



Aydın, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirminci şehri. 2013 itibarıyla 1.020.957 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde yer alan, turizm ve tarım açısından en gelişmiş illerendir. Ege Denizi'ne kıyısı vardır. Didim ve Kuşadası gibi Türkiye'nin iki önemli turizm merkeziyle turizm potansiyeli yüksek bir ildir. Plaka kodu 09'dur. Aydın, Türkiye'nin ilk demiryolu kurulan şehridir. Aydın'da çok sayıda tarihî eser bulunur. Türkiye'nin en uzun ikinci tüneli buradadır. Nüfus bakımından Ege Bölgesi'nin İzmir ve Manisa'dan sonraki 3. büyük ilidir. İlde 17 ilçe bulunur.

Aydın'ın eski isimleri Tralleis ve Güzelhisar olup 14. yüzyılda Anadolu Beylikleri döneminde kurulan Aydınoğulları beyliği döneminde ismi Aydın olarak değişmiştir. Herodot Aydın ili ile ilgili

“Bizim yeryüzünde bildiğimiz en güzel gökyüzünün altı ve en güzel iklimin bulunduğu yer” demiştir.

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodisias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın, Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, 8. yüzyılda Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811’de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi oldu. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur.1987 yılında çıkarılan 3392 sayılı kanun ile Buharkent ve İncirliova,[1] 1990 yılında çıkarılan 3644 sayılı kanun ile de Karpuzlu, Köşk ve Yenihisar ilçeleri kuruldu.[2] Yenihisar ilçesinin adı 1997 yılında 4235 sayılı kanun ile Didim olarak değiştirildi.[3] 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile merkez ilçe kaldırılarak aynı sınırlara sahip Efeler ilçesi kuruldu. Yine aynı kanun ile Aydın’da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

Kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, Güneyinde Muğla yer alır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyıları çizer. İlin denizden yüksekliği 64 metredir. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Aydın’da 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır.Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplar. İlde 6 Baraj (Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı, Çine Adnan Menderes Barajı, Karacasu Barajı) mevcuttur. Aydın, zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye’de 1. sırada, pamuk üretiminde ise 3. sırada yer almaktadır. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Kar yağışı ender görünür.

Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır. Aydın’da Aydın Müzesi ve buna bağlı Yörük Ali Efe Etnografya Müzesi, Afrodisias Müzesi ve buna bağlı Karacasu Etnografya Müzesi, Milet Müzesi,Çine Kuva-i Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi ve Nazilli Etnografya Müzesi olmak üzere 8 müze ile 21 önemli ören yeri mevcuttur.

Önemli ören yerleri Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli), Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis (Efeler)’dir.

Yaklaşık 680 konaklama tesisinde 78 000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası’nda 54.000, Didim’de 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı (Kalamaki), Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir. Efeler’de Forum Aydın, Kipa Extra AVM, Söke’de Ege Outlet mağazaları ve Novada Alışveriş Merkezi, Kuşadası’nda ise Kuşadası AVM, Scala Nouva ve Kipa AVM yer almaktadır.

Aydın, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Efeler, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar olmak üzere toplam 17 ilçelerinden oluşmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Aydın’ıntoplam Nüfusu 1.097.746 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 289.248 kişi ile Efeler, en az nüfusa sahip ilçesi ise 11.113 kişi ile Karpuzlu ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TÜRKİYE	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	79 814 871	80 810 525	82 003 882
AYDIN	999163	1 020 957	1 041 979	1 053 506	1 068 260	1 080 839	1 097 746

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Türkiye Toplam	12,0	13,7	13,4	13,5	13,5	12,4	14,7
Aydın	0,74	1,43	2,06	1,11	1,40	1,18	1,56

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Türkiye Toplam	97	98	100	101	101	102	104	105	107
Aydın	125	126	127	129	131	133	134	136	138

6.2. Karacasu İlçesi

Aydın-Denizli Karayolunun tali yolu, Kuyucak ilçesinden Karacasu'ya giden karayolu, Dandalaz (Antik adı Marsyas Çayı) çayı boyunca zeytin, narenciye ve daha sonra çam ağaçları arasından kıvrılarak ilçeye ulaşır. Karacasu, Büyük Menderes vadisine güneydoğudan açılan Dandalaz vadisi yamaçlarında kurulmuştur. Aydın il merkezine 87 km uzaklıkta olan ilçe, Menderes havzasının coğrafi yerleşme ve iklim yapısından farklı olarak, yayla özellikleri gösterir.



Karacasu ilçesinin ilk adı Yenişehir'di; Tanzimat'tan sonra Karacasu olarak değiştirildi. Bazı görüşlere göre, Oğuz Han'ın oğullarından biri olan Aymür aşiretine bağlı Karasu boyu, günümüzdeki kentin olduğu yerde Karasu adında bir köy kurmuştur. 1867 de Aydın'a bağlı bir kaza durumuna getirildi. 1923'te Aydın'a bağlı bir ilçe olmuştur. 782 km.² 'lik alanı olan Karacasu ilçesi, büyük bölümü kuzey - güney doğrultusunda uzanan ve Aydın - Denizli sınırını oluşturan Babadağ ile gene aynı doğrultuda uzanan daha batıdaki Karıncalı Dağ arasındadır. Karacasu 580 metre yükseklikte, Karıncalı Dağın eteğinde plato düzlüğü üzerinde kurulmuştur. Karacasu ilçesinin ilk adı Yenişehir olup; Tanzimat'tan sonra Karacasu olarak değiştirildi. Bazı görüşlere göre, Oğuz Han'ın oğullarından biri olan Aymür aşiretine bağlı Karasu boyu, günümüzdeki kentin olduğu yerde Karasu adında bir köy kurmuştur. İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodiasias'tır (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu'dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu 'yun 17 yaylası vardır. En meşhuru kahve deresidir. Halkın genelde geçim

kaynağı elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pıdecilik ünlüdür. Onun için Karacasu'ya hamura ve çamura şekil veren memleket derler. Karacasulu pıdeciler özellikle Ege Bölgesi olmak üzere ülkenin birçok yerine dağılmıştır. Ayrıca deri işlemeciliği de ilçenin gelir kaynakları arasındadır.

Karacasu ve çevresindeki çöküntü (graben) alanı, zaman zaman aktif hale gelebilen kırık hatları (faylar) nedeniyle birinci derecede deprem bölgesidir. Karıncalı dağın güneyinde ilçenin Yaykın yöresi vardır. Yaykın yöresi yerleşim alanı olarak ilçenin en yüksek yerlerindedir. Bu yöre kalkerli bir yapıya sahiptir. Yeraltı ve yüzey suyu açısından çok fakirdir.

İlçenin meşhur yerleri Karacasu yaylaları ve Afrodisias (Aphrodisias) Geyre Beldesine aittir. Geyre Beldesi tarih olarak Karacasu'dan daha eski bir tarihe sahiptir. Karacasu'nun 17 yaylası vardır. En meşhuru kahve deresidir. Halkın genelde geçim kaynağı elmacılık ve zeytinciliktir. Zanaat olarak da toprak testicilik ve pıdecilik ünlüdür.

Karacasu ilçe merkezinin bir taraftan Nazilli, Aydın ve İzmir ile diğer yandan Tavas üzerinden Denizli, Muğla, Fethiye ve Antalya ile karayolu bağlantısı vardır.

İlçe, Avlana Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çamdibi Mahallesi, Çıldır Mahallesi, Hatipirimi Mahallesi, İskele Mahallesi, Kemeraltı Mahallesi, Merkez Mahallesi, Sarıana Mahallesi, Sinan Mahallesi, Siteler Mahallesi, Tepe Mahallesi ve Yeşilova Mahallesi olmak üzere toplam onüç mahalleden oluşmaktadır.

2018 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 18.706'dır.

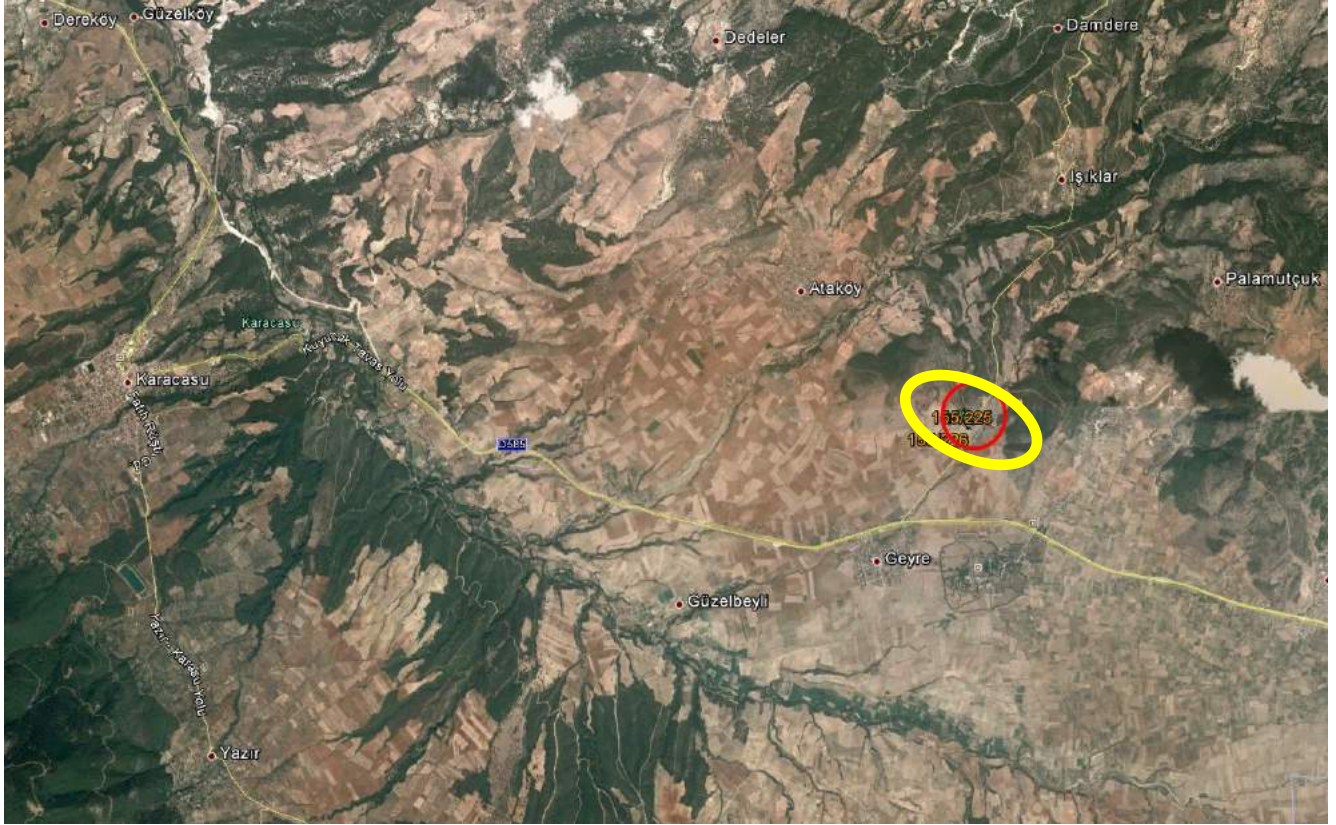
İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Karacasu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	18.706	9.242	9.464
2017	18.646	9.212	9.434
2016	18.952	9.355	9.597
2015	19.162	9.435	9.727
2014	19.536	9.621	9.915
2013	19.807	9.775	10.032
2012	19.936	9.763	10.173
2011	20.074	9.960	10.114
2010	20.389	10.086	10.303
2009	20.764	10.232	10.532
2008	21.089	10.406	10.683
2007	21.447	10.569	10.878

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 her biri "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkuldür.

Gayrimenkuller, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Köy Yolu 1,5. km'de, yolun sol tarafında yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Aydın-Denizli yolu üzerinde, Denizli istikametinde ilerlerken, Nazilli'yi geçtikten yaklaşık 15 km sonra sağ kolda kalan Kuyucak-Tavas yoluna dönülür. Kuyucak-Tavas yolu üzerinde yaklaşık 24 km ilerledikten sonra varılan Karacasu merkezde sol kolda kalan Tavas sapağından dönülür. Tavas yolunda yaklaşık 11 km ilerleyip, Geyre beldesini geçtikten sonra sol kolda kalan Aphrodisias Otel'in yanındaki Işıklar Köy Yolu'ndan sapılır. Yol üzerinde yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra sol kolda kalan taşınmazlara ulaşılır. Değerleme konusu 155 ada, 225 ve 226 parseller Işıklar Köy Yolu'na cephelidir.

Taşınmazların yakın çevresinde, Aphrodisias Hotel, Aphrodisias Antik Kenti, Geyre Beldesi, Işıklar Köyü, Ataköy, tarlalar ve zeytinlikler yer almaktadır. Değerleme konusu parsellerin yakın çevresinde genelde köy yerleşim alanlarının bulunması sebebi ile bölgenin altyapısı henüz

tamamlanmamıştır. Aphrodisias, Pamukkale ile birliktesöz konusu bölgesinin turizm açısından önemli bir yeridir.

Taşınmazların karayolu ile ulaşımı kolay olup; rapora konu taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı mevcuttur.

Rapora konu parsellerden Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf biçiminde olup; topografik açıdan eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bir yönden Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cepheli taşınmazın, parsel sınırı içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık, kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından depo olarak kullanılan üç adet hafif yapı yer almaktadır.

Rapora konu parsellerden Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan amorf biçiminde olup; topografik açıdan eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Bir yönden Işıklar köy yoluna yaklaşık 80 m cepheli taşınmazın, parsel sınırı içerisinde enerji nakil hattı geçmektedir. Söz konusu parsel, kısmen boş, kısmen kayalık, kısmen de çalılık olup, değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları yer almaktadır.





7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan taşınmazlar Aydın ili, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 her biri "Arsa" nitelikli 2 adet ana taşınmazdır. Taşınmazlar Tapu Kayıtlarında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana gayrimenkuldür.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 255 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları ile bekçi tarafından depo olarak kullanılan üç adet hafif yapının bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu 155 ada 256 parselin parsel üzerinde zeytin ağaçları, nar ağaçları bulunmakta olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki küçük yapıların Ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerindeki binaların fiziki performansları düşük olduğundan rapora konu taşınmazların değerlendirilmesi sürecinde mahallen mevcut binalar göz ardı edilmiştir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1425
ADA/PARSEL NO	155 / 225	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	37.755,96 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTIGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIANONİM ŞİRKETİ		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	AYDIN	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KARACASU	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	IŞIKLAR	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	BOZYER-ÇATALTEPE	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	30.03.2012 / 589
PAFTA NO	M21.D05.A3	CİLT/ SAHİFE NO	15 / 1426
ADA/PARSEL NO	155 / 226	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	TARLA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	268,92 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞIANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Aydın İli, Karacasu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 15.03.2019 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

155 Ada 225 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 18/05/2010 tarih 1232 yevmiye no ile,
- Kısmen 3. Derece Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 08/11/2017 tarih 3138 yevmiye no ile,
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 10/10/2018 tarih 2018/3866 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:10/10/2018 Süre:30 Gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 11/01/2019 tarih 2019/176 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:11/01/2019 Süre:30 Gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 15/03/2019 tarih 1152 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:15/03/2019 Süre:30 Gün)

Serhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 2009 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 24.İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290530264.25 TL bedel ile Alacaklı: DENİZBANK A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 26/09/2018 tarih 2563 yevmiye no ile.
- İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı İcra Dairesinin Yazısı ile satışına gidilmiştir. 10/12/2018 tarih 3321 yevmiye no ile.
- İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : -Yasemin AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 3365 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpotegin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 14/12/2018 tarih 3370 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden 1.150.000.00TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266.500.00TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

155 Ada 226 Parsel Arsa Nitelikli Ana Taşınmaz

Beyanlar Hanesi:

- Korunması Gerekli Olan Taşınmaz Kültür Varlığıdır. 18/05/2010 tarih 1232 yevmiye no ile,

- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 10/10/2018 tarih 2018/3866 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:10/10/2018 Süre:30 Gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 10/10/2018 tarih 2018/3866 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:10/10/2018 Süre:30 Gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 11/01/2019 tarih 2019/176 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:11/01/2019 Süre:30 Gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü ne 15/03/2019 tarih 1152 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlatma Tarih:15/03/2019 Süre:30 Gün)

Serhler Hanesi:

- İcrai Haciz: İSTANBUL 20.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 13/06/2017 tarih 2016/37747 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 66541.56 TL bedel ile Alacaklı: BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 19/06/2017 tarih 2009 yevmiye no ile,
- İcrai Haciz: İSTANBUL 24.İCRA DAİRESİ nin 21/09/2018 tarih 2018/30163 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 290530264.25 TL bedel ile Alacaklı: DENİZBANK A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 26/09/2018 tarih 2563 yevmiye no ile.
- İSTANBUL 10. İCRA DAİRESİ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 E sayılı İcra Dairesinin Yazısı ile satışına gidilmiştir. 10/12/2018 tarih 3321 yevmiye no ile.
- İSTANBUL 14.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/12/2018 tarih 2018/42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : -Yasemin AKIN lehine haciz işlenmiştir. 14/12/2018 tarih 3365 yevmiye no ile.
- İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 14/12/2018 tarih 3370 yevmiye no ile.

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine 1. Dereceden1.150.000.00TL tutarında ipotek şerhi 29/01/2016 tarih 251 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine 2. Dereceden 266.500.00TL tutarında ipotek şerhi 19/07/2017 tarih 2237 yevmiye no ile,

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hâsılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek,

rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu bağlamda, rapora konu Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 29.03.2019 tarih YÇ-917 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiş olup; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü “Arsa” ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü “Tarla” nitelikli 2 adet ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Arsa ve Tarla olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.** Konu ile ilgili raporumuzun 7.2.6 Maddesi c bendine de dikkat çekmek isteriz.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde

varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile

planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

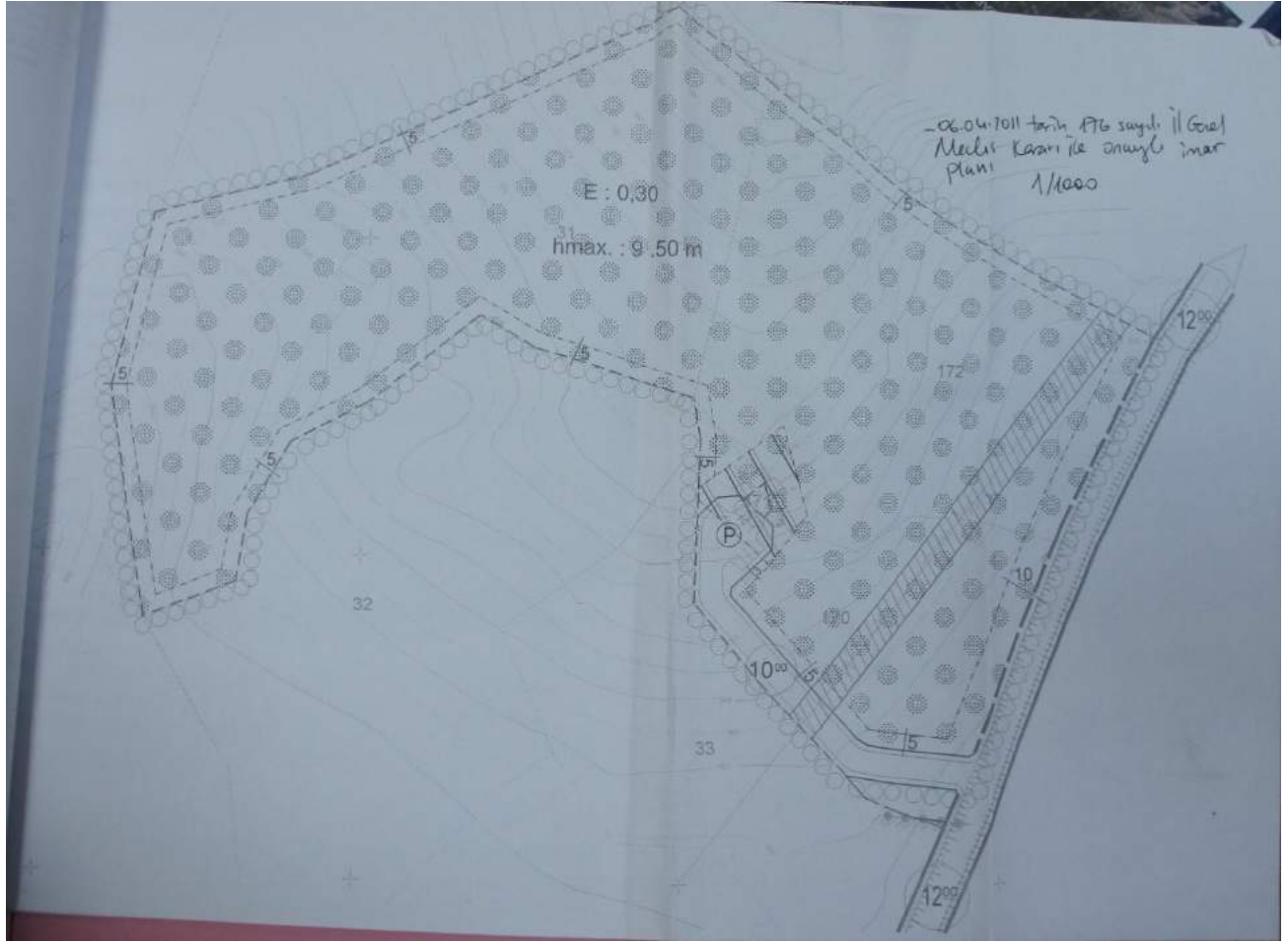
Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, ilave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

Karacasu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.03.2019 tarihli Resmi İmar Durum belgesine göre rapora konu 155 ada 225 parsel sayılı "Arsa" ve 155 ada 226 parsel sayılı "TARLA" nitelikli 2 adet ana taşınmazın İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgiler temin edilmiştir. Resmi İmar yazısı ektedir.

- Aydın Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 20.05.2011 tarih 3744 Sayılı Kararları ile uygun görülmüş, mevzi imar planı sınırları içinde Aydın İli Genel Meclisinin 06.04.2011 tarih ve 176 numaralı Kararı ile uygun görüşmüş ve onaylanmış olan Mevzi İmar Planı kapsamında,
 - *İmar Lejantı: Turizm Tesisi*
 - *Emsal = 0,30*
 - *Hmax= 9,50 metre*

İMAR PLAN ÖRNEĞİ



7.2.5.3 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazların kayıtlarına şerh edilmiş İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, “**kamu haczi**” adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise,

bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır. Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir.**

- a) İcrai Haciz; Taşınmazın el değiştirmesini ve üzerinde hak kurulmasını engellemeyen hacizlerdir. İcra müdürlüklerince, kesin haciz ya da ihtiyati (önlem amaçlı) haciz olarak iki biçimde gerçekleştirilirler. Kesin haciz; kesinleşmiş icra kovuşturmasının konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun haczedilebilir mallarına icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İhtiyati haciz ise; bir para alacağının gününde ödenmesini güvence altına almak amacıyla, alacaklının girişimleri üzerine, borçlunun mallarına icra müdürlüğünce geçici olarak el koyulmasıdır. Üzerinde haciz bulunan taşınmazların kamulaştırılmasına bir engel yoktur. Gerek mülkiyet kamulaştırması, gerekse de yükümlenme (irtifak) hakkı kamulaştırması olsun, tapu kütüğündeki kısıtlayıcı yazımlar kamulaştırmayı engellemez. Taşınmaz üzerindeki hacizler kamulaştırma sırasında değere (bedele) dönüşür.
- b) İhtiyati haciz; para alacaklarında, alacağının vadesinde ödenmesini teminat altına almak maksadıyla, mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulmasıdır. Alacaklı, borçlunun borcunu zamanında ifa edeceğinden şüphe duyuyorsa, ihtiyati haciz kararı ile borçlunun mallarına geçici olarak el koyar, bu işlemi takiben alacağına ilişkin takip veya dava yoluna gider. Alacaklı, açılan takibin kesinleşmesi veya davada haklı çıkarak alacağına hükmedilmesi halinde artık borçlunun mallarını haczetmekle uğraşmaz bu malların satışı ile alacağına kavuşur. Alacaklının para alacağının borçludan tahsiline ilişkin ilamsız takip yapması, takibin kesinleşmesi veya dava açması ve lehine neticelenmesi uzun bir süre alabilir. Bu süre içerisinde borçlu mevcut mal varlığı üzerinde tam bir tasarruf yetkinse sahiptir. Borçlu hakkında başlatılan icra takibi veya açılan davanın aleyhine neticeleneceğini görüp, mal varlığını tüketme veya üçüncü kişilere devir yoluna gidebilir. Bunun neticesinde, dava veya icra takibiyle alacağını almaya hak kazanan alacaklı, tahsili mümkün olmayan bir alacağın sahibi olabilir. İhtiyati haciz kurumu uzun sürebilecek dava ve icra takiplerinin olumsuz neticelerinden alacaklıyı korur ve haklı çıkması halinde alacağına kavuşması imkânını sunar.İhtiyati haciz, HMK 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyatin tedbirin özel bir çeşidi olup, şartları ve sonuçları İİK’da düzenlenmiştir. İhtiyati haciz sadece para alacaklarına ilişkin dava ve icra takiplerinde istenebilir.
- c) İİK 150/c Şerhi Kanun’un “*Tapu idaresine haber verme*” başlığı altında açıklanmış olup; İpotek borcu ödenmemesi sonucu taşınmazın satışı suretiyle ipotegün paraya çevrilmesine istinadendir. İcra müdürlüğü, paraya çevirme işlemine başlayınca durumdan Tapu Sicil Müdürlüğünü’nü haberdar etmeye mecburdur. İcra Müdürlüğü’nden gelecek böyle bir yazı üzerine, taşınmazın şerhler sütununa 150/c şerhi tescil edilir. **Bahsi geçen şerhi aslen taşınmazın alım/satımına engel teşkil etmemekle birlikte doktrinde tartışmalı bir konu olduğu bilinmektedir.**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C şerhi dışında alım-

satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. 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.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumlu olup; taşınmazların çevresinde Turistik Tesisler, Oteller, Moteller ve benzeri yapılanma mevcuttur.

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.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların mevcut imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa,Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Rapora konu taşınmaz parsellerin üzerinde yapı mevcut olmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 155 ada 225 parsel tapu kayıtlarında “arsa”, 155 ada 226 parsel tapu kayıtlarında “tarla” vasıflıdır. Gayrimenkuller; Karacasu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, “Turizm Tesis Alanı” lejantında kalmaktadır. Martı GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan değerlendirme konusu 155 ada 225 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli mevzi imar planı ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmıştır. 155 ada 226 parsel plan sınırının dışında yer almaktadır. Parseller, onaylanan imar planlarına göre tevhit-ifraz işlemleri görmüş ve tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde, rapor konusu 155 ada 225 numaralı parsel üzerinde şantiye amaçlı kullanılmak üzere yapılmış prefabrik yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerinde şantiye organizasyonu başlamasına rağmen, henüz yapı ile ilgili onaylı mimari proje ve/veya ruhsatı bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Taşınmazların Aphrodisias Antik Kenti’ne yakın konumlanmış olması,
- Geyre Beldesi yoluna yakın mesafede olmaları,
- Yol cephelerinin olması
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planında turizm tesis alanı imar lejantında kalmalarıMevcut imar durumlarının avantajlı olması.
- Üst ölçekli plana uygun olarak; 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının onaylanmış olması ve 225 parselin turizm tesis alanı lejantında kalması.

OLUMSUZ ETKENLER

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

- Toplu taşıma ulaşımının yetersiz olması,
- 226 nolu parselin plansız alanda yer alıp, “Tarla” vasıflı olarak belirtilmiş olması.
- Bölgenin bakir bir bölge olması ve turizm fonksiyonu için uzun süreli çalışma yapılması gerekliliği
- Bölgede talebin düşük olması,
- İlçe merkezine ve sosyal donatılara uzak konumda olması.
- Değerleme konusu 225 nolu parselin sınırları içerisinde enerji nakil hattı geçmekte olması.
- Aphrodisias Müzesi ve Ören yerlerinin sadece Kültür Turizmi çerçevesinde ziyaret edildiği göz önüne alındığında, proje alanında yapılması öngörülen butik otel projesinin müşteri portföyünün sınırlı olması.
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler Rapor’un 7’inci bölümü “7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” başlığı altında “7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı” ile “7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri” bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle “7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri” bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

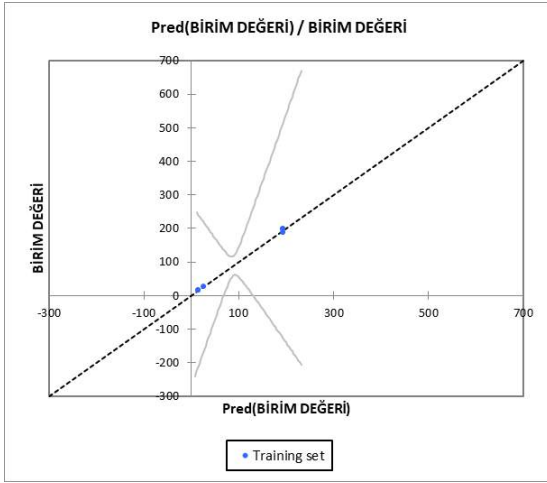
- Arsa değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Pazar Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Aydın İli, Karaca İlçesi, Işıklar, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. Satılık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlara yakın olmamakla birlikte aynı bölgede, Karacasu merkeze yakın, Taks: 0,30 Kaks: 0,90 Konut İmarlı asfalt yolları mevcut köşe parsel 347 m ² arsa 76.500 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, konumu açısından daha yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m ² satış değeri: 220 TL SAHİBİNDEN 0 (532) 688 54 21
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlara yakın olmamakla birlikte aynı bölgede, Karacasu merkeze yakın, Taks: 0,30 Kaks: 0,90 Konut İmarlı asfalt yolları mevcut köşe parsel 347 m ² arsa 76.500 TL satılıktır. Emsal taşınmaz imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, konumu açısından daha yüksek şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m ² satış değeri: 235 TL

	SAHİBİNDEN	0 (539) 543 26 52
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Yaylalı köyünde, asfalt yola cepheli içinde 100-150 tane zeytin ağacı mevcut, 5.365 m ² tarla 90.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz İmarının olmaması itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük, konumu ve asfalt yolunun olması itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m ² satış değeri: 17 TL SAHİBİNDEN 0 (538) 017 64 23	
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, Ataköy köyünde, asfalt yola cepheli içinde 50 tane yetişkin kestane ağacı mevcut, 5.365 m ² tarla 90.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz İmarının olmaması itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük, konumu ve asfalt yolunun olması itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m ² satış değeri: 31 TL URLA KALABAK TURİYAP 0 (542) 571 05 90	
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlarla aynı bölgede, konu taşınmazlarla aynı ışıklar köyünde, rapora konu taşınmazlara çok yakın aynı ana yol üzerinde ancak yola 4. parsel ve yol cephesi olmayan, içinde 200 tane yetişkin zeytin ağacı mevcut, 36.000 m ² tarla 600.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz İmarının ve yol cephesinin olmaması itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük, konumu itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. Birim m ² satış değeri: 17 TL SAHİBİNDEN 0 (535) 253 20 87	



Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir **Regresyon tablosu** düzenlenip XLSTAT programı ile regresyon denklemi elde edilmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır.

AYDIN KARACASU ARSALARI "REGRESYON YÖNTEMİ" İLE ÇÖZÜMÜ

* XLSTAT 19.5 - Linear Regression

DATA	ARSA ALANI	SATIŞ DEĞERİ	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	347 m2	₺ 76,500	₺ 65,025	KONUT 30/60	4	4	187 TL/m2
EMSAL2	533 m2	₺ 125,000	₺ 106,250	KONUT 30/60	4	4	199 TL/m2
EMSAL3	5,365 m2	₺ 90,000	₺ 76,500	İMARSIZ	1	1	14 TL/m2
EMSAL4	58,304 m2	₺ 1,800,000	₺ 1,530,000	İMARSIZ	1	2	26 TL/m2
EMSAL5	36,000 m2	₺ 600,000	₺ 510,000	İMARSIZ	1	1	14 TL/m2

115/225	37755.96		₺ 3,398,000	TURİZM	3	1	90 TL/m2
115/226	268.92		₺ 24,000	TURİZM	3	1	90 TL/m2

BİRİM DEĞERİ = -45.5053761774651+47.689362228318*İMAR PUANI+12.0288906189204*KONUM PUANI

- Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri için;

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BRUT BİRİM DEĞER TL	DEĞERİ TL
--------	-----------	----------	-----------	---------------------	-----------

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

115	225	ARSA	37,755.96	90.00	3.398.000
115	226	İMARLI TARLA	268.92	90.00	24.000
TOPLAM DEĞER					3.422.000 ₺

8.3.2. Gelir Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı)

Turizm tesislerinin değerlemelerinde; İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı ile net bugünkü değerine ulaşılmaktadır. İndirgenmiş nakit akımı yaklaşımı gelirlerin kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır. Gelecek yıllarla ilgili olarak elde edilen nakit akımları, Otel sektörünün ve ekonomik verilerin taşıdığı risk seviyesine uygun bir indirim oranı ile bugüne indirgenmekte ve değeri hesaplanmaktadır. Ortaya çıkan değer Otel'in gelecek yıllardaki piyasa şartlarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

Otel'in Değerlemesinde genel olarak yaygın kullanılan Gelir İndirim Yöntemi kullanılmış olmakla birlikte, oda - Yatak ve diğer gelir satış fiyatları hesaplanırken Emsal Karşılaştırma Yöntemiyle de desteklenmiştir.

Ayrıca taşınmazın imarlı bir parsel olması, onaylı bir projesi olmasa da mevcut imar şartlarına uygun taslak bir proje ile ikinci bir yöntem olarak "Gelir Yöntemi " kullanılarak bir "Otel Projeksiyonu" geliştirilmiştir. Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Proje Varsayımları ve özel veriler; 1326 m.² otel bölümü olarak 2089 m.², diğer yapılar olarak 3.415 m.² toplam yapı alanı ve otel projesinde 24 yatak, 12 oda üzerinden elde edilecek gelirlere göre yapılan "Butik Otel Projeksiyonunda"; diğer varsayımlar; 365 faaliyet günü, 2020 yılı için ortalama %65 doluluk oranı, 120-\$/Gün/Kişi dir.

İNA tablosundakullanılan varsayımlar;

- Projeksiyon süresi inşaatı takiben 2021 yılı ilk yıl olmak üzere 10 yıl alınmıştır. 10. yıldaki terminal değer gelirlere eklenmiştir.
- 26.03.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.4945.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.5054.-TL,'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.
- Oda sayısı 12 yatak sayısı 24 dır.Butik otelin yıl boyunca hizmet vereceği kabul edilmiştir.
- 2021 yılı Yatak satış geliri 100 USD/Kişi-Gün + KDV kabul edilmiştir
- Efektif Pazar verilerine göre GOP (Gross Operating Profit - Olağan Faaliyet Karı) %30 seçilmiş ve ileriki yıllar içinde aynı oran kullanılmıştır.
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2021 yılı için % 65, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.

- Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %7.88 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,12 kabul edilmiştir.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

Butik Otel Proje varsayımları

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10
ARSA ALANI (m ²)	37755.96
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	3.415
OTEL İNŞAAT ALANI	1,326
DİĞER YAPILAR	2089
ODA SAYISI	12
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$200
YATAKSAYISI	24
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$100
YILLIK (ENFLASYON) ARTIŞ ORANI	2.00%
FAALİYET GÜN SAYISI	365
1 USD (Alış Kuru)	5.4945 ₺
DİSCOUNT RATE	12.00%
YIELD ORANI	0.09

	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL
	2019	2020	2021	2022
GELİRLER				
Doluluk Oranları			65%	70%
Yatak satış Bedeli			\$100	\$102
Oda Gelirleri.....			\$569,400	\$625,464
Ekstra yiyecek içecek Gelirleri.....			\$105,746	\$107,861
Kira Gelirleri.....			\$211,491	\$215,721
Diğer Gelirler.....			\$120,000	\$122,400
Marjinal Değer				
TOPLAM GELİRLER	\$5,982,474	\$0	\$0	\$1,006,637
GİDERLER				
İNŞAAT GİDERLERİ				
Kaba Yapı Maliyeti	\$150	\$256,125	\$256,125	
Elektro-Mekanik Maliyet	\$125	\$213,438	\$213,438	
İnce Yapı Maliyeti	\$170	\$58,055	\$522,495	
Altyapı Çevre Düzenleme	\$25	\$8,538	\$76,838	
Proje Ruhsat Mim.Müh.Hizmetleri	\$20	\$51,225	\$17,075	
Diğer maliyetler		\$250,000	\$450,000	
Oda Tefrişat	\$15,000		\$180,000	
GOP	30%			
SABİT VE OPERASYONEL GİDERLER			\$704,646	\$750,012
TOPLAM GİDERLER	\$5,321,257	\$837,380	\$1,715,970	\$750,012
NAKİT AKIM		-\$837,380	-\$1,715,970	\$301,991

5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	TOPLAM
2023	2024	2025	2026	2027	2028	
75%	75%	80%	80%	80%	80%	
\$104	\$106	\$108	\$110	\$113	\$115	
\$683,543	\$697,214	\$758,568	\$773,740	\$789,215	\$804,999	\$5,702,142
\$110,018	\$112,218	\$114,463	\$116,752	\$119,087	\$121,469	\$907,612
\$220,036	\$224,436	\$228,925	\$233,504	\$238,174	\$242,937	\$1,815,224
\$124,848	\$127,345	\$129,892	\$132,490	\$135,139	\$137,842	\$1,029,956
					\$4,357,490	\$4,357,490
\$1,138,444	\$1,161,213	\$1,231,848	\$1,256,485	\$1,281,615	\$5,664,737	\$13,812,425

\$796,911	\$812,849	\$862,294	\$879,539	\$897,130	\$915,073	\$6,618,455
\$796,911	\$812,849	\$862,294	\$879,539	\$897,130	\$915,073	\$6,618,455
\$341,533	\$348,364	\$369,554	\$376,945	\$384,484	\$4,749,664	\$4,640,620

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$ 661,217	3,630,000 TL
(IRR) İÇ VERİM ORANI	16.95%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (1 M2)	\$ 18	96 TL

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi (İNA Yaklaşımı) kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	225 Parselin Pazar Değeri (TL)
Gelir Yöntemi (İNA Yaklaşımı)	3.630.000
Emsal Yöntemi	3.422.000

- Gelir Yöntemi 'ne göre Parsellerin değeri 3.970.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi 'ne göre 3.422.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak, Turizm sektöründe son dönemlerde yaşanan negatif gelişmeler dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Aydın, Karacasu, Işıklar, rapora konu taşınmazların bulunduğu bölge realitede aktif "Turizm Bölgesi" olmamakla birlikte rapora konu taşınmazların İmar Durumları ile paralel özel bir çalışma yapılması durumunda bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmektedir.

9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazdan 256 parsel gerek yüzölçümü gerekse geometrik şekli itibarıyla tek başına yapılaşmaya müsait olmadığından rapora konu 2 parsel birlikte değerlendirilmiştir.

Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 255 parsel numaralarında kayıtlı 37.755,96 m² yüzölçümlü "Arsa" ve Aydın İli, Karacasu İlçesi, Işıklar Mahallesi, Bozyer-Çataltepe Mevkii, M21.D05.A3 Pafta 155ada, 256 parsel numaralarında kayıtlı 268,92 m² yüzölçümlü "Tarla" nitelikli 2 adet ana taşınmazın değerlendirme tarihindeki **iki parselindeğeri**;

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BRUT BİRİM DEĞER TL	DEĞERİ TL
115	225	ARSA	37,755.96	90.00	3.398.000
115	226	TARLA	268.92	90.00	24.000
TOPLAM DEĞER					3.422.000 ₺

Bu veriler doğrultusunda değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, **satış kabiliyeti yönünden taşınmazların toplam Pazar değeri**;

3.422.000.-TL (ÜçmilyonDörtüzyırmikibinTürkLirası) (KDV Hariç)

4.037.960.-TL (%18 KDV Dahil)

(*) 26.03.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.4945.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.5054.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Mehmet Hüseyin TEKTAŞ Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	Cem ÖZDEMİR Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		  Ort. Mah. Marifet Sok. Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL Tel:0216.361 14 19 Fax: (0216) 361 13 30 Yabancı V.D. No: 7340514510 www.rmdegerleme.com Ticaret Sicil No: 571659-0 Şişli/İstanbul. 600.000 TL Mersis No: 0734051451000011

10. EKLER