

 Adres
DEĞERLEME



ISO 9001
FS 565366

**MUĞLA İLİ, ORTACA İLÇESİ, FEVZİYE KÖYÜ, AKÇAGÖL-
SARISI MEVKİİ
O21D05C2D PAFTA, 136 ADA, 2 NOLU PARSELE AİT
ÜST HAKKI DEĞERLEME RAPORU**

ARSA

OZL201500042

27.03.2015

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları.....	4
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası.....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Demografik Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	9
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	11
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Muğla İli	13
3.2.2 Marmaris İlçesi ve Turizm.....	16
Deprem Riski	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	19
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	20
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	21
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	21
4.4 Hukuki durum analizi	21
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	22
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	22
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	22

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	23
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları	23
5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilme baz alınan veriler	25
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	25
<i>UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.</i>	25
- " Gelir İndirgeme Yaklaşımı"	25
- "Maliyet Yaklaşımı" ve	25
- " Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" dır.	25
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı	26
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	26
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	28
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	28
7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi	29
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	29
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	30
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	30
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	30
7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	30
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	31
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	31
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 27.03.2015, rapor no: OZL2015-00042 dur.

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 23.02.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.03.2015 tarihinde, OZL2015-00042 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, 136 Ada -2 numaralı Parsellerde kayıtlı "ORMAN" vasıflı taşınmazın Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Osman N. ULUÖZYURT (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı– SPK Lisans No: 401145)
Hayrettin ELDEMİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu 26.03.2015 tarihinde tamamlanmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 23.02.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "Martı Otel İşletmeleri A.Ş." nin 23.02.2015 tarihli ve 2015/194 numaralı talebine istinaden ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gayrettepe Mahallesi Fahri Gizden Sokak Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş/İSTANBUL
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Martı Otel İşletmeleri A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han,
NO:50/4, Gümüşsuyu- Beyoğlu - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu

hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek

alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvamlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939' daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyından uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrekir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir.

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzey1 bölgelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
TR1 İstanbul	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
TR2 Batı Marmara	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832
TR3 Ege	2.087.580	1.063.170	1.024.410	1.160.089	586.929	573.160	3.247.669	1.650.099	1.597.570
TR4 Doğu Marmara	7.209.809	3.599.126	3.610.683	2.569.693	1.287.191	1.282.502	9.779.502	4.886.317	4.893.185
TR5 Batı Anadolu	6.008.306	3.015.597	2.992.709	1.050.061	525.806	524.255	7.058.367	3.541.403	3.516.964
TR6 Akdeniz	6.571.563	3.269.175	3.302.388	681.684	336.421	345.263	7.253.247	3.605.596	3.647.651
TR7 Orta Anadolu	6.929.563	3.466.386	3.463.177	2.681.444	1.355.391	1.326.053	9.611.007	4.821.777	4.789.230
TR8 Batı Karadeniz	2.777.731	1.390.091	1.387.640	1.075.294	535.941	539.353	3.853.025	1.926.032	1.926.993
TR9 Doğu Karadeniz	2.731.502	1.352.679	1.378.823	1.752.101	866.355	885.746	4.483.603	2.219.034	2.264.569
TRA Kuzeydoğu Anadolu	1.467.952	730.553	737.399	1.077.322	534.792	542.530	2.545.274	1.265.345	1.279.929
TRB Ortadoğu Anadolu	1.242.242	642.076	600.166	983.913	499.475	484.438	2.226.155	1.141.551	1.084.604
TRC Güneydoğu Anadolu	2.173.924	1.124.105	1.049.819	1.582.398	800.615	781.783	3.756.322	1.924.720	1.831.602
TRC Güneydoğu Anadolu	5.537.747	2.811.785	2.725.962	2.420.726	1.205.601	1.215.125	7.958.473	4.017.386	3.941.087

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan, idari bağıtlık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır. Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye’de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet’in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye’de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye’de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılmıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye’ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11 artarak 12 milyar 854 milyon 373 bin \$ oldu. Turizm gelirinin %81,8’i yabancı ziyaretçilerden, %18,2’si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 8 milyar 905 milyon 882 bin \$’ını kişisel harcamalar, 3 milyar 948 milyon 491 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 752 \$ oldu

Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 712 \$, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 963 \$ oldu.

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %6,4 arttı

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2014 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 artarak 17 milyon 84 bin 13 kişi oldu. Bunların %85,8’ini (14 milyon 664 bin 611 kişi) yabancılar, %14,2’sini (2 milyon 419 bin 402 kişi) ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azaldı

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %3,8 azalarak 1 milyar 178 milyon 170 bin \$ oldu. Bunun 1 milyar 44 milyon 174 bin \$’ını kişisel, 133 milyon 996 bin \$’ını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı 2013 yılı III. çeyreğine göre %10,4 arttı

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,4 artarak 2 milyon 283 bin 278 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 516 \$ olarak gerçekleşti.

Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2014

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurtiçi ikametli)		
		Turizm geliri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2013	I	4 648 816	4 773 826	974	1 205 355	1 659 631	726
	II	8 315 789	10 267 778	810	1 286 831	1 835 515	701
	III	11 579 006	16 057 651	721	1 224 441	2 067 830	592
	IV	7 765 380	8 126 971	956	1 536 938	1 962 893	783
	Yıllık	32 308 991	39 226 226	824	5 253 565	7 525 869	698
2014	I	4 807 836	5 065 759	949	1 365 770	1 728 284	790
	II	8 975 976	10 967 100	818	1 402 783	2 042 086	687
	III	12 854 373	17 084 013	752	1 178 170	2 283 278	516
	Temmuz	3 705 635	4 952 404	748	426 458	825 446	517
	Ağustos	4 946 631	6 635 627	745	415 994	816 672	509
	Eylül	4 202 107	5 495 982	765	335 718	641 160	524

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye'de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca müteakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılları itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Muğla İli



Muğla, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlü ildir. 2010 TUIK verilerine göre merkez ilçeye beraber ilimizde 12 ilçe, 49 belediye ve 396 köy vardır.

COĞRAFYA

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ildir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz gölüdür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı

(Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

ULAŞIM

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

ENDÜSTRİ

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.

İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

TARIM VE HAYVANCILIK

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greycfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

MUĞLA EVLERİ

Muğla evleri; tasarımları, ahşap işçilikleri, tavan işlemleri ve şehrin sembolü haline gelmiş bacaları ile Türk geleneksel mimarisinde özgün bir model oluşturmaktadır. Genelde iyi korunmuşlardır. Geleneksel mimariden doğrudan esinlenmiş yeni yapıların da Muğla bölgesinde halen diğer bölgelerimize kıyasla daha fazla inşa edildiği söylenebilir. Bunda kentnin yüksek eğitim ve yerel şuur düzeyi ile yörenin turistik bir bölge olmasının etkileri bulunmaktadır. Kent merkezinde özellikle Hisar dağı eteklerine doğru yoğunlaşan eski Muğla evleri, Karabağlar Yayı'ndaki Karabağlar Mahallesi ve Yılanlı Dağı yamacındaki Düğerek Mahallesi evleri ile bir arada ele alınabilir.

'Hayat' olarak adlandırılan açık ön sofalar kuzulu kapı olarak adlandırılan avlu girişleri, ocaklar, bacalar, uzun ve geniş saçaklar, tavan süslemeleri, ahşap süslemeli verandalar, duvarlara gömülmüş dolap biçimli banyolar Muğla evlerinin tipik özellikleri arasındadır. Büyük çoğunluğu avlulu ve iki katlıdır. Bazılarında hayat bölümü sonradan kapatılmıştır. Yakın devirde inşa edilen evlerde ise, 'hayat' doğrudan kapalı olarak yapılmaktadır.

Genel özellikleri, bütün Türk evlerinde olduğu gibi, aile mahremiyeti anlayışının bir ürünü olarak içe dönük olmalarıdır. Özellikle zemin katlarında sokağa penceresi olan ev yok denecek kadar azdır. Buna karşılık avluya bakan pencerelerin çokluğu dikkat çeker ve açık, yarı açık yaşam mekânlarıyla, geniş saçaklarla zenginleştirilir. Bu nedenle, ön cephe özelliği avlu tarafından ortaya çıktığından, manzara ve güneş hâkimiyetini de dengelemek üzere, evler parsellerin yukarı köşelerine ve kuzeye sağır, güneşe açık olarak yerleşirler.

Plan tipleri, 'hayat' ile bunun etrafında yer alan odaların buldukları konuma ve üst kata çıkan merdivenin yerine göre değişiklikler gösterir. Üzerlerinde yer aldıkları parsellerin biçimi ve komşu binaların konumu da planların oluşumunda etkili olabilmektedir. Ancak, genel hatlarıyla merdivenlerin, sofa içindeki yerlere göre ortadan ve yandan merdivenli tipler olarak sınıflama yapmak da mümkündür.

Ortadan merdivenlerde, üst kata çıkış binayı simetrik olarak ikiye ayırdığı gibi, farklı şekillerde de bölebilir. Ancak her iki durumda da yaygın olan uygulama, merdivenin geriye doğru sokulan bir orta sofadan çıkması ve binanın arka duvarına yaslanmış olmasıdır. Merdiven ahşaptır. Altı depo olarak kullanılır. Her iki yanında simetri hakimse birer veya ikişer oda yer alır. 'Hayat'a odalara girişte 45 dereceli kırılmalar bulunur. 'Hayat' avlu cepheleri boyunca uzandığı gibi, sadece merdivenin açıldığı ve oda girişlerinin bulunduğu orta kısımda da yer alabilir. Bu tiplerde de yaygın olan uygulama orta sofanın bina cephe hattının ilerisine doğru beşgen şekilde çıkma yapmasıdır. Ortadan çıkan merdivenin yapı kütesine simetrik olarak ayırmadığı durumlarda ise, 'hayat'ın bir tarafında odalar yer almakta, diğer tarafında ise yine bu bölümün devamı olan yarı açık bir mekân bulunmaktadır. Genellikle, avluya bakan cephelerinde boydan boya 'hayat' bulunan evlerde ise, üst kata merdivenle çıkılır. 'Hayat'ın genişliği binanın yanından çıkan merdivenin iki kolunun genişliği ile uyum içindedir. Odalar 'hayat'ın gerisinde ve yapının arka duvarına yapılmış olarak yan yana sıralanırlar. Her biri doğrudan 'hayat'a açılır.

Sokaktan evlere kuzulu kapılardan girilir. Bu kapı geniş iki kanadı olan ve bunlardan genellikle girişe göre sağ taraftakinin içinden ikinci bir küçük kapı açılan, 2.30 m. yükseklikteki avlu duvarının yüksekliği ile orantılı, çoğunun üzerinde küçük iki tarafa meyilli. kiremit örtülü, ahşap çatısı bulunan kapılardır.

Avlular, yılın yedi sekiz ayı boyunca yaşanan, evin kapalı mekânları ve 'hayat'larıyla kullanım bütünlüğü içinde olan, genellikle kayrak taşı ile kaplı bir çoğu havuzlu iç bahçeler şeklindedir, Duvarlara yakın yerlerde ağaçlar yer almaktadır. Evin bir duvarına bitişik olarak veya yarım bir konumda tek katlı müştemilat bulunur. Müştemilat içinde evin asıl mutfağı, ocağı, kileri ve bazen de banyo yer alır. Ayrıca, temiz su havzaları da bu binanın içinde veya dışındadır.

Yapılar genellikle taş veya ikinci derecede ahşaptır. Tüm taşıyıcı duvarlar, avlu duvarları, özellikle zemin katlar kireç harcı, kırma-moloz taş duvarlarla inşa edilmiştir. Çatı örtüsü olarak alaturka kiremit kullanılır. Çatı dışında duvar üstleri, ocak çıkıntılarının baca halinde daraldığı girintilerin üstleri de yağmurdan korunacak tüm çıkıntılar bu kiremitle örtülüdür. Ayrıca, bugün Muğla'nın sembolü olarak kabul edilen karakteristik bacadan alaturka kiremitlerle yapılan kendine özgü bir şapka ile kapatılmıştır.

KÜLTÜREL ÇALIŞMALAR

Muğla kültürel faaliyet açısından zengin ve öğrencilerin faaliyetleriyle giderek daha da zenginleşen bir şehirdir. Muğla Üniversitesi, Belgesel sinemacılar birliğinin sözlü tarih çalışmaları, Muğla Sanatseverler Derneği, Duvar Sahnesi Sanat Topluluğu ve Muğla Üniversitesi Tiyatro Topluluğu gibi daha birçok grup ve topluluklar şehirdeki kültür potansiyelini arttırmaktadır.

İKLİMİ VE COĞRAFYASI

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla ilinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

YAKIN ÇEVRE

Muğla Merkez ilçesine bağlı ve belediyesi bulunan 4 yerleşim merkezi (belde) bulunmaktadır. Muğla Merkez'in ayrıca ikisi aynı adı taşıyan (Yenice) 49 köyü bulunmaktadır. Kentin iskelesi sayılabilecek

olan Akyaka beldesi, Ula ilçesine bağlı olsa da Muğla'ya 23 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

3.2.2 Ortaca İlçesi ve Turizm



Ortaca, Muğla ilinin 13 ilçesinden birisidir. Ortaca, Muğla ili'nin doğusunda yer alır. Batı ve kuzeyinde Köyceğiz, doğusunda Dalaman ve güneyinde Akdeniz bulunur. Muğla ile Fethiye arasındaki ana karayolu ilçenin kuzeyinden geçer.

Ortaca Muğla ilinin 11 ilçesinden biridir. 14 köy ve 1 beldeye sahiptir.

Ortaca Nüfusu: 2014 Yılı: 44.827

Yüzölçümü: 285 km.²

Önceleri Köyceğiz'e bağlı bir belde iken 1987 yılında ilçe haline getirilmiştir. Bir doğa harikası olan ve dünyaca

meşhur Dalyan, Ortaca ilçesi sınırları içinde bir beldedir. İlçenin turistik açıdan önemli pek çok yeri bulunmaktadır. Ortaca, Muğla ilinin en güzel ilçelerinden biridir. Akdeniz ile Ege Bölgesi sınırında olan Ortaca, İzmir ve Antalya'ya eşit uzaklıktadır. Fethiye ve Marmaris arasının orta yerinde oluşuyla da; adından da anlaşılacağı gibi Ortaca ismini almıştır. Ortaca ticaretin, sanayinin, turizmin, tarım ve hayvancılığın, doğal ve tarihi güzelliğinin tümünü bünyesinde kapsayan bir konuma sahiptir. 12 ilçenin bağlı olduğu Muğla ilinde Milas, Fethiye, Marmaris, Bodrum' dan sonra Ortaca, Ticaret ve Sanayi dalında 5. sıradadır. İlçemizde okuma yazma oranı yüzde yüz olup, sosyal ve kültürel etkinliklerin yoğun olduğu bir yerdir. Gerek iklim gerek toprak yapısı nedeniyle de son derece bereketli bir ovaya sahiptir. Ortaca şehir merkezinden 15 dakikada Sarıgerme Plajı, Aşı Koyu Plajı ve İztuzu Plajına ulaşılır. 30 dakikalık bir sürede de yaylalara ya da Dalaman Çayı üzerinde rafting yapılan merkeze ulaşılabilir. İsteyen hava yoluyla İstanbul Ankara' ya; isteyen kara yoluyla İzmir ve Antalya' ya sabah gidip akşama dönebilir.

Sarıgerme, Muğla ili Ortaca ilçesi sınırlarında bulunan 320 haneli bir tatil köyüdür. 17 km yakınında Dalaman Havaalanı bulunmaktadır. Ortaca ilçe merkezine 21 km, Muğla il merkezine 102 km uzaklıktadır. Turizme açılması 1990 yılında İber otel Sarıgerme Park'ın açılmasıyla başlamış, Hilton Resort Otel ile beraber kısa sürede çok sayıda yerli ve yabancı yatırımcıyı oraya çekmeyi başarmıştır. Çok sayıda dört ve beş yıldızlı oteli barındıran bir yer olan Sarıgerme, Türkiye'nin önemli tatil köylerinden biridir.

Ortaca 'nın Yeryüzü Şekilleri

Anadolu'nun kuzey ve güneyinden uzanan dağ zincirleri, Ege'ye yaklaşırken, denize dik olarak, yavaş yavaş alçalırlar. En geride Batı Toroslar'ın yüksek tepeleri sıralanır. Onları Gölgele dağlar (Sandıraz) izler. Bu dağların en yüksek tepesi 2294 metre ile Çiçekbaba dağı'dır. Daha sonra Kızlan dağları ile ovaya iniş başlar.

Dalaman Çayı: Köyceğiz Ortaca ve Dalaman ilçelerimizden geçen çay, antik dönemden günümüze birçok ad değiştirmiştir; İndos, Karanfilli ve Gocaçay. Dalaman çayı Akdeniz ve Ege Bölgesini birbirinden ayıran doğal sınırdır. Uzunluğu 196 km dir.

Ulaşım

Yörede karayolu taşımacılığı oldukça hareketlidir. İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya'ya ilçe merkezinden her gün otobüs seferleri vardır. Ortaca'dan Muğla, Antalya, Fethiye, Bodrum, Marmaris, Kalkan yörelerine sürekli midibüs ve minibüs seferleri yapılır.

Dalaman Havaalanı'nın açılmasıyla hava taşımacılığı da başlamıştır. Deniz taşımacılığı dolaylı yollardan Fethiye Marmaris limanlarından sağlanıyor.

Ortaca Köyleri

İlçemiz sınırları içine bağlı 1 Belde 14 Köy vardır. Belde olarak ilçemize 13 km. uzaklıkta olan Dalyan turizm ağırlıklı bir kasabadır. Köylerimizden Sarıgerme turizm bakımından önemli bir yere sahiptir. Diğer köylerimiz: Akıncı, Dereköy, Ekşiliyurt, Eskiköy, Fevziye, Gökbel, Gölbaşı, Güzelyurt, Karadonlar, Kemaliye, Mergenli, Okçular, Tepearası, Yeşilyurt.

Toprak Yapısı

Ortaca, Akdeniz Bölgesinin bitki örtüsüne sahiptir. Toprakların, tarıma elverişli olması nedeniyle bölgede her türlü zirai faaliyet mevcuttur. Bölgede yetişen başlıca ağaçlar ise Dünyada eşine az rastlanan 10 milyon yıldır, Buzul Çağı öncelerinden süregelen Sığla (Günlük) ağacı İlçemizde yetişmektedir. Bu ağaç, Türkiye' den başka Dünya' da Amerika' nın California bölgesinde bulunur. Bundan ayrı ilçe sınırları içerisinde Çam, Karaağaç, Okaliptüs, Pınar, Çınar, Kavak, Sulfata yetişir. Ortaca Çevre Yolu ile Gölbaşı Köyü arasında yıllar önce bulunan Göl, iklimlerin sıcak gitmesi ve köylülerce yeni tarım alanları elde etmek amacıyla, Göl suyu sulama kanallarına akıtıldığından kurumuştur. Oysa 30 yıl öncesine kadar burada bir Göl vardı ki, insanlar teknelerle balık avlıyordu.

Ortaca'ya Ulaşım

Dalaman Havalimanı ile arası 10 dakikadır. Ortaca' ya 4 büyük otobüs firması, 3 midibüs işletmesi yanında minibüs taşımacılığıyla ulaşım sağlanmaktadır. Hava yolu ile gelmek isteyenler Ortaca'ya 15 km. mesafede olan Dalaman Hava Limanını kullanabilirler.

Coğrafya

Batı Toros Dağlarından gelen uzantı kollarıyla Sandıras Dağı İlçenin Kuzeyinde yer alır. Kızlan ve Çiçekbaba Dağı ile Güney Batısında Çoban Dağı, Bozburun ve İncirlik Tepeleri arasında yer alan Ortaca geniş bir ovaya sahiptir. İlçenin Kuzeyinden gelip, Batı kıyısından geçen 229 km. uzunluğunda ki Dalaman Çayı Akdeniz ile Ege Bölgesini sınır tespit eder. Köyceğiz Gölü, Ortaca İlçesine bağlı Dalyan kasabasından bir kanal oluşturarak Akdeniz'e bağlanır. Ortaca, denizden 18 km. içeride olup; sınırları 32 km. uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir. Bunlar Sarıgerme Kumsalı, Dişibilmez Koyu, Aşı Koyu, Bakardi koyu ve İztuzu Plajından oluşur. Ortaca ilçe merkezi 2500 hektar olup; köyleriyle beraber 22000 hektarlık bir alana sahiptir.

Ortaca'da iklim, Ortaca İlçesi Akdeniz ve Ege Bölgesi arasında olduğundan her iki bölgenin iklim özelliğini taşır. Bu nedenle kışın bol yağışlı ve ılıman geçer. Yaz ayları ise, oldukça sıcak ve kuraktır.

Ortaca Ekonomisi

Ortaca ekonomisi tarıma dayalıdır. Ekilebilir araziler oldukça zengin ve sulama suyu boldur. Buna göre tarımı yapılan tarım ürünlerinin türü çoktur. İlçe yüzölçümünün % 34,2 sinde tarım yapılır. Bu alan 96.426 dekadır. Hububat, narenciye, sebze ziraatı ve hayvancılık için üreticiler, İlçe Tarım Müdürlüğünden teknik ve zirai bilgi almaktadır.

Tarla Ziraatı olarak; Pamuk, buğday, mısır, bakla, yer fıstığı, susam, ağaç üretimi olarak; zeytin, narenciye (portakal, limon, mandalina ve turunç), armut, nar, ayva, kayısı, şeftali, erik, incir, ceviz, üzüm yetiştirilir, Sera üretimi olarak; domates, patlıcan, bamyası, kabak, marul, salatalık, taze soğan, sarımsak üretilmektedir. Bahçelerde her türlü yaz ve kış sebzesi ve meyvesi yetiştirilir. Son yıllarda yemeklik mantar üretimi de artmıştır.

İlçe Tarım Müdürlüğü bitkisel üretimi geliştirmek için toprağın veriminin artırılması ve ıslahı çalışmaları ve yabancı ağaçların aşılınması çalışmaları yapmaktadır.

Ortaca'da süt inekçiliği, çok yaygın ve tatminkardır. Bu durum dikkate alınarak, ilçe Tarım Müdürlüğü tarım ıslah konuları yanında, hayvancılığın da sürdürülmesi amacına yönelik çalışmalarda bulunmakta, hayvanların ırk ıslahı ve salgın hastalıklarla mücadelesinde bilimsel metotlar uygulamaktadır. Hayvansal retimi artırmak için değişik cins hayvan yetiştiriciliği teşvik edilmekte ve bunun için örnek olarak hindi palazı, pekin ördeği, ana arı, ipek böceği tohumu dağıtılırken, iyi cins inek elde etmek için de suni tohumlama ve şap açılması yapılmaktadır. Yöremizde büyük ve küçükbaş hayvanlar ve kümes hayvanları yetiştirilmekte, arıcılık yapılmakta ve buralardan büyük gelir elde edilmektedir.

Tarımsal retim

27.000 hektarlık alana yayılan yöremizin önemli bir bölümünü ovalar oluşturur. Mevsimine göre bu ovalarda; buğday, mısır, darı, narenciye, zeytin, susam, yer fıstığı ve pamuk gibi ürünleri görebilirsiniz. Pamuk retimi, ilçede endüstri bitkisi olarak birinci sıradadır., bu rn TARIş (Tarım Satış Kooperatifi) vasıtasıyla alınarak i ve dış piyasaya sürülür. Yöremizde yılda 15.000 ton üretimle narenciye, ülke ekonomisine önemli bir katkı sağlar. Kıs meyvesi olarak bildiğimiz portakal, limon, mandalina bu yörede her mevsim taze olarak bulunur. Yre ikliminin elverişliliği seracılığa uygun olduğundan bu iş kolu sürekli büyüme göstermektedir.

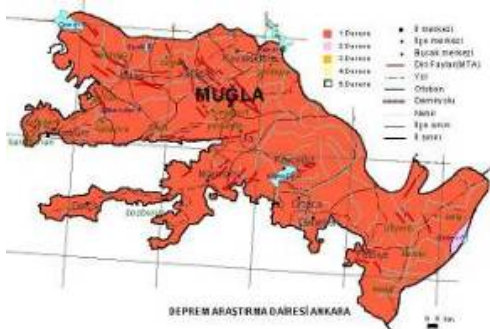
TURİZM

Ortaca konum itibariyle turizm potansiyeli yüksek bir ilçedir. 15 dakikada Ortaca' nın Sarıgerme Plajına, 25 dakika gibi bir zamanda yine Ortaca' dan İztuzu Plajına ulaşılmaktadır. Ayrıca 35 dakikalık bir zaman diliminde Aşı Koyuna gidilebilir. İlçemize bağlı bu 3 sahil şeridi gerek doğa, gerek evre ve deniz temizliği açısından örnek yerlerdendir. Özellikle Sarıgerme Plajı Mavi Bayrak almış bir sahil şeridimizdir. Burada ki 5 yıldıızlı otel ve moteller konaklama açısından büyük önem taşımaktadır. Ortaca İlçe sınırları içerisinde 20 bin yatak kapasiteli otel, motel, pansiyon ve apart otel mevcuttur. Aşı ve Bakardı, Dişibilmez koyları el değmemiş doğası bozulmamış, özellikle yat turizmine elverişli bakir koylarımızdandır.

Ortaca' ya bağlı Dalyan Beldemizdeki kanaldan, teknelerle yapılan yolculuk ile İztuzu Plajına gidilebilir. evre ilçe ve beldelerdeki yerli halkın yanında, buralardaki turistler tur işletmecilerinin tavsiyesiyle, Cuma günleri Ortaca Pazarına alışveriş için gelmektedir. Bu nedenle Cuma günleri Ortaca Pazarı yabancı turistlerin ilgi alanı olmaktadır.

Ortaca' da gezilip görülecek yerlerden bir diğeri de, Dalaman ayı üzerinde bulunan tarihi Atatürk Kprsdr. 1934 yılında yapımına başlanan köprü bugün hala ulaşıma hizmet vermektedir. Ortaca Köylerinde Yeşilyurt, Karadonlar ve Osmaniye köyünde Kaunos ve Likya' lılardan kalma kaya mezarları, surlar ve tarihi kalıntılar mevcuttur. İlçemizdeki Dereköy sınırları içerisindeki tarihi Medrese binasının kalıntıları; yıllar önce bu bölgenin eğitim ve ğretim merkezi oluşunun kanıtıdır. Doğal zenginliklerimiz içerisinde Fevziye Köyümüzde yeraltından çıkan kükürtlü su insanlara şifa dağıtmaktadır. İlçemizin Yerbelen mahallesinde yetişen Günlük Ağaçları, Dünya' da çok az yerde bulunur. Sığla Ağacı da denilen bu ağaçlar köylerimiz Tepearası ve Okularda da yetişmektedir.

Deprem Riski



T.C. evre ve şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Muğla ili tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Muğla bu sıralamada 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

2 Parsel			
İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	ORTACA		
MAHALLESİ	-		
KÖYÜ	FEVZİYE		
SOKAĞI	-		
MEVKİİ	AKÇAGÖL - SARISI		
SINIRI	PAFTASINDA		
PAFTA NO	O21D05C2D		
ADA NO	136		
PARSEL NO	2		
YÜZÖLÇÜMÜ	79.081,51 m. ²		
NİTELİĞİ	ORMAN		
CİLT NO	7		
SAHİFE NO	673		
TARİH	19.06.2006		
YEVMIYE NO	2059		
MALİK	MALİYE HAZİNESİ	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		CİNS TASHİHİ	ORMAN
			X

2 Parsel			
İLİ	MUĞLA		
İLÇESİ	ORTACA		
MAHALLESİ	-		
KÖYÜ	FEVZİYE		
SOKAĞI	-		
MEVKİİ	AKÇAGÖL - SARISI		
SINIRI	PAFTASINDA		
PAFTA NO	O21D05C2D		
ADA NO	136		
PARSEL NO	2		
YÜZÖLÇÜMÜ	79.081,51 m. ²		
NİTELİĞİ	02.12.2051 TARİHİNE KADAR 534 SAHİFEDEKİ 136 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ ÜST HAKKI		
CİLT NO	7		
SAHİFE NO	673		
TARİH	19.06.2006		
YEVMIYE NO	2059		
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		CİNS TASHİHİ	ORMAN
			X

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine, 19.06.2006 tarih ve 2059 yevmiye numarası ile 02.12.2051 tarihine kadar "üst (inşaat) hakkı" kurulmuştur. Bu hak 02.09.1997 tarihinde başlar ve 02.12.1951 tarihinde sona erer.

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

2 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 03.03.2015 tarihinde saat 12.58 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Beyanlar Bölümünde: 2. derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 05.08.201-3645.

İrtifak Hakkı: Müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 02.12.2051 tarihine kadar süre ile 673 sahifede tescil edilmiştir.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 19.06.2006 tarih - 2059

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Takbis sisteminden alınan takbis belgesinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların son üç yıllık dönemde başkaca alım satım işlemi olmadığı görülmüştür.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde her hangi olumsuz bir takyidata rastlanmamıştır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Rapor konusu taşınmaz; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II. Derece Doğal Sit Alanında kaldığından koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

İlgili imar durumu belgesinde; "Söz konusu parsel Sarıgerme Turizm Alanı" içerisinde kalmakta olup, 2 nolu parsel kısmen 06.05.2004 onaylı Turizm Tesis Alanı planında, kısmen ise Danıştay 6. Dairesi'nce alınan 06.07.2010 tarih, K:2010/7158 sayılı kararına istinaden 30.12.2010 tarihinde iptal onaması yapılan alanda kalmaktadır. Bu durumda 1/5000 ve 1/ 1000 ölçekli imar planlarının tamamlanması gerekmektedir.

02.03.2015 tarihinde Ortaca Belediyesinde yapılan tetkiklerimizde; söz konusu taşınmaza ait, "Sarıgerme Turizm Alanı II. Kısmını da kapsayan, halen yürürlükteki, 1/25000 ölçekli Dalaman - Ortaca Çevre Düzeni Planı 25.04.2006 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanarak 02.02.2015 tarihli yazısı ile Muğla Büyük Şehir ve Ortaca Belediyelerinin görüşleri istenmiştir. Muğla B. Şehir Belediyesi planın, onaylanan 1/25000 lik plandan önceki inşaat emsallerine göre düzenlenmesi yönünde görüş belirten 20.02.2015 tarihli yazısı ve Ortaca Belediyesinin söz konusu plan teklifi için olumlu görüş belirten 04.02.2015 tarihli yazısı tarafımızdan görülmüştür.

Değerleme konusu 136 ada, 2 parsel için dosyasında Muğla Büyükşehir Belediyesi ve T.C. Kültür Bakanlığı tarafından onaylanmış herhangi bir yasal evrak (yapı ruhsatı, mimari proje vb.) görülmemiştir. Ancak üst hakkı sahibi Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Sarıgerme Turizm Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planın da belirtildiği gibi E: 0,30, TAKS: 0,20, H: 7,50 iki kat yapılanma şartları ile 200 yataklı bir otel projesi tasarlamıştır.



4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmaz, Sarıgerme Turizm Alanı kapsamında kalan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü kıyı kesimine ilişkin T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından 03.09.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar planında "Turizm Tesis Alanı" sınırları içerisinde yer almakta olup söz konusu planlar aleyhine açılan 2008/3888 esas nolu davada "yürütme durdurma" kararı alınması ile uygulama durdurulmuş, 06.07.2010 tarih, K:2010/7158 sayılı kararına istinaden ise 30.12.2010 tarihinde plan iptal onaması yapılmıştır. Gayrimenkul hâlihazırda Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olup koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulama yapılamamaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanarak 02.02.2015 tarihli yazısı ile Muğla Büyük Şehir ve Ortaca Belediyelerinin görüşleri istenmiştir. Muğla B.Şehir Belediyesi planın, onaylanan 1/25000 lik plandan önceki inşaat emsallerine göre düzenlenmesi yönünde görüş belirten 20.02.2015 tarihli yazısı ve Ortaca Belediyesinin söz konusu plan teklifi için olumlu görüş belirten 04.02.2015 tarihli yazısı tarafımızdan görülmüştür.

4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak, 1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanarak 02.02.2015 tarihli yazısı ile Muğla Büyük Şehir ve Ortaca Belediyelerinin görüşleri istenmiştir. Her iki Belediye başkanlığının görüş yazıları hazırlanmış olup bu konudaki gelişmelerin sonuçlanması beklenmektedir.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

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.

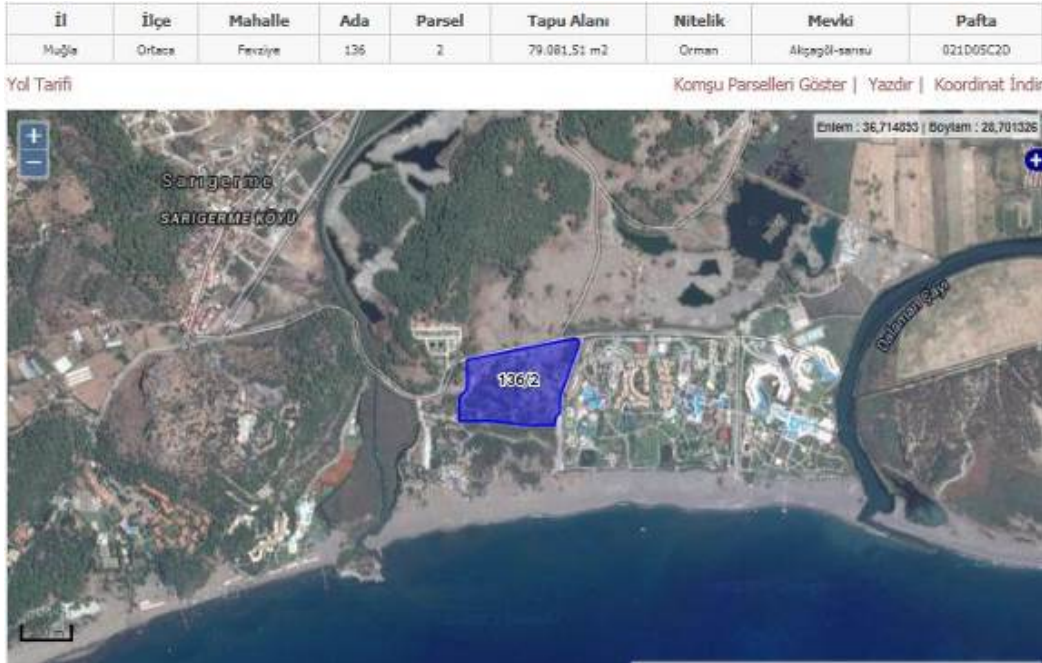
Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde henüz onaylanmış bir proje ve inşaat süreci olmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde 3 adet tek katlı, hafif yapı bulunmaktadır. Bu yapıların yaklaşık kapalı alanı 80 m.² dir. Bu yapıların herhangi bir yapı ruhsatı ya da projesine rastlanmamıştır ve ticari değerleri yoktur. İnşaat malzemelerini koruma amacı ile yapıldığı anlaşılmaktadır Bu nedenle bu yapı değerlememizde dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

2 Nolu parsel



Söz konusu taşınmaza ulaşım için Dalaman Havaalanı'ndan Muğla - Fethiye istikametinde yaklaşık 4,5 km ilerledikten sonra Sarigerme sapağından sola dönülür. Bu yol üzerinde 6 km. ilerlenir, Fevziye ve Güzelyurt köyleri geçildikten sonra 5 km. daha devam edildiğinde Sarigerme Köyü'ne ulaşılır. Köy içinden ilerleyen yol takip edilerek sahil yoluna girilir. Robinson Club, Sarigerme Park ve Ortaca

Belediyesi tesisi geçilerek, 250 m. daha ilerledikten sonra söz konusu taşınmaza ulaşılır. Söz konusu taşınmaz; **N; 36,709160** ve **E; 28,713743** coğrafi koordinatlarında yer almaktadır.

Konu mülk üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup denize yaklaşık 300 m. mesafededir.

Rapora konu 2 nolu parsel ile kumsal arasında 3 nolu yaklaşık 34.768,49 m.² alana sahip parsel yer almaktadır. Bu parselin kumsal boyu yaklaşık 350 metredir.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklığı;

Dalaman Havalimanı 16 km, Ortaca Mkz. 16 km, Fethiye 50 km, Muğla Mkz. 90 km, Marmaris 95 km

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu gayrimenkuller; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye köyü, Akçağöl – Sarısı mevki, adresli olup tapuda 136 Ada ve 2 numaralı parsellerde kayıtlı 79.081,51 m.² yüzölçümlü "**ORMAN**" vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Robinson Club Sarıgerme Park, Pegasos Tropikal Otel, Pegasos Palace Otel, Hilton Dalaman Golf Resort&SPA, İber Otel Sarıgerme Park, Club Magic Life Sarıgerme, Club Seno, Caria Holiday Resort ve Alinn Club gibi butik, 4 ve 5 yıldızlı oteller ile köy içinde müstakil konutlar yer almaktadır. Rapora konu 2 nolu parsel ile kumsal arasında 3 nolu yaklaşık 34.768,49 m.² alana sahip parsel yer almaktadır. Bu parselin kumsal boyu yaklaşık 350 metredir.

2 Nolu parselin 3 cephesi yaklaşık 1 m yüksekliğinde taş duvar ile örülüdür, ana yola cephesi bulunan bölümde yaklaşık 1 metre boyunda, 10 m uzunluğunda sürgülü metal kapı bulunmaktadır. Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan taşınmaz üzerinde 3 adet tek katlı, hafif yapı bulunmaktadır.

Gayrimenkul Jeolojik açıdan düz bir yapıda olduğu ve geometrik bir forma sahip olmadığı görülmüştür. Gayrimenkul, Akdeniz'e cepheli konumdadır ancak kumsal ile deniz arasında 136 ada, 3 parsel numaralı, 34.768,49 m.² yüzölçümlü boş bir arazi yer almaktadır. Gayrimenkule toplu taşıma araçları ile kısmi, özel araçlarla ise rahatlıkla ulaşım mümkündür.

Taşınmazın yer aldığı Sarıgerme Mevkii'nin Dalaman Havalimanı'na oldukça yakın bir konumda olmasından dolayı, Marmaris, Fethiye gibi turistik alanlara göre oldukça avantajlı bir konumdadır.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları





5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Topografyası	Düz	Elektrik	Mevcut
Parsel Şekli	Geometrik değil,	Su	Mevcut
Deprem Derecesi	2. Derece	Kanalizasyon	Mevcut
Yol	Asfalt Yol Mevcut	Doğalgaz	Yok

Değerleme; gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı bölgedeki emsal arsa satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazların geometrik şekli; 2 nolu parsel geometrik şekle sahip değildir, Sarıgermeden sahil bandına inen sahil yolu üzerinde, Ortaca Belediyesi tesisi ile Tropical Hotel – Hilton Resort arasında konumlanmıştır. Tüm parselin topoğrafyası düz olup Jeolojik açıdan 1. Derece deprem kuşağı içinde yer almaktadırlar. Parsel hem Ortaca merkezine hem de Dalaman Hava Limanına çok yakın konumlanmıştır.

2 Numaralı parsel üzerinde birkaç hafif yapı dışında zemini tamamen çorak ancak yer yer çam ağacı toplulukları yer almaktadır. Sahil bandına, kumsala kadar yaklaşık 300 m derinliği vardır ve çok derin ve güzel bir kıyı şeridi sonrasında ise sahil ile 2 nolu parselin arasında 136 ada 3 nolu yaklaşık 34.768,49 m.² alana sahip bir parsel bulunmaktadır ve 2 nolu parselin bu 3 nolu parsel ile birlikte kullanılması hem yapılacak tesisin çok fonksiyonel olmasını sağlayacak hem de kurulacak tesisin üst düzeyde işletilmesini sağlayacaktır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.

- “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”
- “Maliyet Yaklaşımı” ve
- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”dır.

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Taşınmazların boş arsa vasfında olmalarından dolayı "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller konum, alanı, imar durumu, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- CİHANLAR EMLAK - MAHİR BEY, 0507 266 4927
Sarıgermede, Hilton otelin arka yönünde, Dalaman Çayı kıyısında, Net: 54.500 m.²
%15/30 Turizm imarlı arsa 4.500.000-€ (82,50-€/m.²) **234-TL/m.²** fiyatla satılık.

- METRO EMLAK - ERDAL BEY, 0532 651 1574
Sarıgermede, sahil yolunun kara tarafında Otel-Konut tercihli %15/30 H: 6,50
Net: 5.467 m.² arsa 4.000.000-€ (73,0-€/m.²) **205-TL/m.²** fiyatla satılık.
- METRO EMLAK - ERDAL BEY, 0532 651 1574
Sarıgermede, Konu mülke göre sahil yolunun kara tarafında Otel-Konut tercihli
%15/30 H: 6,50 Net: 14.000 m.² arsa 1.400.000-€ (100-€/m.²) **397-TL/m.²** fiyatla satılık.
- UFUKTAN EMLAK - TAMER BEY, 0532 336 9039
Sarıgermede, Konu mülke göre sahil yolunun kara tarafında Otel-Konut tercihli, deniz
manzaralı %15/30 H: 6,50 Net: 2.600 m.² arsa 700.000-TL --- **264-TL/m.²** fiyatla satılık.
- ÖZDEMİR EMLAK – MUSTAFA BEY, 0532 225 6670
Sarıgermede, Konu mülke göre sahil yolunun kara tarafında Otel-Konut tercihli
%15/30 H: 6,50 Net: 13.935 m.² arsa 1.390.000-€ (100-€/m.²) **397-TL/m.²** fiyatla satılık.
- HORASAN EMLAK – CİHAN BEY, 0532 507 9405
Sarıgermede, imarsız, denize 800 m mesafede, 5501 m.² arsa 220.000-TL--- **40-TL/m.²**
fiyatla satılıktır.
- HORASAN EMLAK – CİHAN BEY, 0532 507 9405
Sarıgermede, Hilton otelin arka yönünde, denize uzak, %15/30 Termal Turizm imarlı Net:
13.400 m.² arsa 1.800.000-TL --- **134-TL/m.²** fiyatla satılık.
- KAYA EMLAK – YALÇIN BEY, 0533 256 2199
Sarıgermede, Alin otelin yakınında, sahil yolunun kara tarafında, brüt 9.414 m.²
%15/30 H: 6,50 otel / konut imarlı arsa 1.450.000-TL--- **154-TL/m.²** fiyatla satılıktır.
- PUSULA EMLAK – NECMİ BEY, 0533 949 9937
Sarıgermede, Hilton otelin kara tarafında, Alin otelin yakınında, sahil yolunun kara
tarafında, brüt 9.950 m.² %15/30 H: 6,50 otel / konut imarlı arsa 2.000.000-€ (201-€/m.²)
500-TL/m.² fiyatla satılıktır.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerleri için görüşler şöyledir; Satılık şahıs malı **deniz kıyısı turizm imarlı parseller yoktur ancak Hazineden üst hakkı ile yer temin edilebilir, bu amaçla bulunan emsal parseller sahil yolunun kara tarafında konumlandıkları. Buna göre; Turizm İmarlı kara tarafı arsa birim fiyatları 137-TL/m.² ile 500-TL/m.², kara tarafı imarsız parseller (Tarla vs.) için ise 40-TL/m.² ile 50-TL/m.², gibi bir aralıkta değiştiği görülmüştür. Rapor konusu taşınmaz deniz tarafında ve düşünülen turizm alanında kalması, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak **arsa birim satış değerlerinin 550 -TL/m.²** olabileceği kanaatine varılmıştır.**

KİRALIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- ÇOLAKOĞLU EMLAK - CİHANGİR BEY, 0507 302 6595
Muğla-Ortaca karayolu cephe, % 0.20 / 0.40 ticari imarlı, H: 6,50 Net: 3.750 m.² arsa 3.000-TL/Ay (0,80-TL/m.²) fiyatla kiralıktır.

- ÇOLAKOĞLU EMLAK - CİHANGİR BEY, 0507 302 6595
Muğla-Ortaca merkezine yakın, Depo alanı Net: 750 m.² arsa 1.000-TL/Ay (1,33-TL/m.²) fiyatla kiralık.
- ÇOLAKOĞLU EMLAK - CİHANGİR BEY, 0507 302 6595
Dalaman -Ortaca karayolu cepheli, % 0.15 / 0.30 ticari imarlı, H: 6,50 Net: 4.000 m.² arsa 3.500-TL/Ay (0,88-TL/m.²) fiyatla kiralıktır.
- EFSANE EMLAK – ELEM GÜNEL HN. – 0533 498 9090
Muğla -Ortaca karayolu cepheli, % 10 imarlı, H: 6,50 Net: 1,500 m.² arsa 5.000-TL/Ay (3,33,-TL/m.²) fiyatla kiralıktır.
- ANATOLİA EMLAK - CİHAN BEY, 0532 507 9405
Dalaman havaalanı karayoluna cepheli, E: % 1,0, H: 6,50 ticari imarlı Net: 1,730 m.² arsa 5.000-TL/Ay (2,41-TL/m.²) fiyatla kiralıktır.
- CESUR EMLAK – AYŞE HN. 0538 729 2218
Dalaman havaalanı karayoluna cepheli, E: % 15/30, H: 6,50 ticari imarlı Net: 1,800 m.² arsa 36.000-TL/Yıl (1,67-TL/m.²) fiyatla kiralıktır.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, kiralama kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim kira değerleri için görüşler şöyledir; Kiralık şahıs malı olarak **deniz kıyısı turizm imarlı parseller yoktur ancak Hazineden üst hakkı ile yer temin edilebilir, bu amaçla bulunan emsal kiralık parseller sahil yolunun kara tarafında konumlandıkları. Buna göre; Turizm İmarlı kara tarafı arsa kira birim fiyatları 0,80-TL/ay/m.² ile 3,33-TL/ay/m.², kara tarafı imarsız parseller (Tarla, depo alanı vs.) için ise 0,30-TL/m.² ile 0,50-TL/m.², gibi bir aralıkta değiştiği görülmüştür. Rapor konusu taşınmaz deniz tarafında ve düşünülen turizm alanında kalması, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak **arsa birim kiralama değerlerinin 3,0 -TL/ay/m.² olabileceği kanaatine varılmıştır.****

$3,0\text{-TL/m.}^2 \times 79.081,51 \text{ m.}^2 \times 12 \text{ Ay} = 2.846.934\text{-TL}$ Yıllık Brüt gelir ve Yaklaşık % 10 gider tahmin edilerek $2.562.240\text{-TL}$ Yıllık Net gelir elde edilir. Gayrimenkul Piyasa şartlarına göre (K) oranı: 0,06 seçilmiştir. Buna göre; $2.562.240\text{-TL} / 0,06 = 42.704.015\text{-TL}$ 136 ada 2 nolu parselin değeri ve $540,00\text{-TL} / \text{m.}^2$ 136 ada 2 nolu parselin Birim Değeridir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Sahil Caddesine cephelidir.
- Alt yapısı tamamlanmıştır ve karayolu ulaşımı rahattır.
- Bölgenin Turizm fonksiyonu yönünde gelişmiş olması.

- Dalaman Havaalanına çok yakın olması.
- Denize çok yakın konumda olması.

Olumsuz Faktörler

- Henüz 1/5000 ve 1/1000 lik planlarının onaylanmamış olması.
- Kumsal ile arasında başka bir parsel olması.
- Toplu taşımanın yetersiz olması.

Fırsatlar

- Ortacaya çok yakın olması.
- Taşınmazın yakın çevresinin de turizm yatırımlarının olmasının bölgeye canlılık getirecek olması.

Tehditler

- Global olarak yaşanan finansal krizinin, Türkiye ye olumsuz etkilerinin turizm sektörüne olumsuz yansması.
- Henüz bölge için düşünülen nazım imar ve uygulama planlarının onaylanmaması.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “ **EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI** ” dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “ **EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI** ” dır.

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 oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en iyi sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın, bölge için düşünülen ve onayı beklenen turizm planı ve imar durumuna uygun olan yapılanma ile kullanılması en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

- Bulunan emsaller görülebilirlik, konum, büyüklük, fiziksel özellik ve imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta,

Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Rapor konusu parsellerin turizm fonksiyonlu bir plan içinde yer almaları nedeni ile ikinci değerlendirme analizi olarak 166 ve 167 nolu parsellerin 2014 yılı "Emlak Rayiç Bedelleri" bilgi olarak gösterilmiştir.

-136 ada 2 nolu parselin 2015 Yılı Emlak Rayiç m.² Birim Bedeli: 15,49-TL/m.² dir. Evrakı ektedir.

-136 ada 2 nolu parselin üst hakkı 30.06.2006 tarihi itibari ile edilmiş olup, gayrimenkulün net üst hakkı satın alma maliyetinin 130.025.000.-TL olduğu tapu senedinden alınmıştır. Tapu ektedir.

- 136 ada 3 nolu parsel değeri müşteri talebine istinaden bilgi amaçlı verilmiştir. Raporun değerine etki etmemektedir.

136 ADA - 2 PARSEL ve 3 PARSEL BİRLİTE DEĞER TABLOSU							
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	BEDELİ TL/M2	ÜST HAKKI ORANI 2/3	ÜST HAKKI KALAN SÜRE 37/45	DEĞERİ TL
136	2	ÜST HAKKI	79.081,51	550,00	0,67	0,82	23.777.174,01
136	3	ÜST HAKKI	34.768,49	550,00	0,67	1,00	12.748.446,33

7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Taşınmaz "ÜST HAKKI" vasfında olup üzerlerinde henüz ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan teklifi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanarak 02.02.2015 tarihli yazısı ile Muğla Büyük Şehir ve Ortaca Belediyelerinin görüşleri istenmiştir. Muğla B. Şehir Belediyesi planın, onaylanan 1/25000 lik plandan önceki inşaat emsallerine göre düzenlenmesi yönünde görüş belirten 20.02.2015 tarihli yazısı ve Ortaca Belediyesinin söz konusu plan teklifi için olumlu görüş belirten 04.02.2015 tarihli yazısı tarafımızdan görülmüştür. Her iki Belediye başkanlığının görüş yazıları hazırlanmış olup bu konudaki gelişmelerin sonuçlanması beklenmektedir.

7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde söz konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince yatırım ortaklığı portföyüne (arsa – arazi) üst hakkı olarak alınmasında bir sakınca görülmüştür.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Söz konusu 136 ada 2 parsel numaralı Taşınmaz; Muğla İli, Ortaca ilçesi, Fevziye köyü, Akçagöl – Sarısu mevkiinde tamamı ile 1/25000 lik Çevre Planına göre düşünülen “ Turistik Tesis Alanı” içinde kalmaktadır. Rapor konusu Parselin 5 yıldızlı otellerin bulunduğu bölgede ve sahil yolunun deniz tarafında sahil bandına 300 m gibi yakın bir konumda yer alması, ön deniz cephesindeki 3 nolu parsel ile birlikte kullanılabilme olanağı ve çevresinin tamamen turizm alanı içinde gelişiyor olması ve Ortaca merkezi ve Dalaman havaalanına ulaşımının karayolu ile çok rahat, kolay ve yakın olması nedenleri dikkate alınarak değerlemesi yapılmıştır.

Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

136 ADA - 2 PARSEL DEĞER TABLOSU							
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	BEDELİ TL/M2	ÜST HAKKI MÜLKİYET ORANI	ÜST HAKKI KALAN SÜRE YIL	DEĞERİ TL
136	2	ÜST HAKKI	79.081,51	550,00	2/3	37/45	23.841.611
Düzeltilme							389
				TOPLAM			23.842.000,00

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	23.842.000,00-TL	9.170.000 \$

(Taşınmazın Pazar değeri Yirmi Üç Milyon Sekiz Kırk İki Bin Türk Lirası'dır.)

- * Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 2,60 TL olarak alınmıştır.
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir
* ** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.


Osman N. ULUÖZYURT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401145

Hayrettin ELDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400238

BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

ÜSTHAKKI TAPUSU

İl	MUGLA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe	ORTACA					
Mahallesi						
Köyü	Fevziye					
Sokağı						
Mevki	Akçağöl-Sarısı	TAPU SENEDİ				
Salık Döneri	Pfifra No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
Üst Hakkı Satış	021UD06C2D	136	2	Üst Hakkı		
	13025000 YTL					
Nilüğü	02/12/2051 tarihine kadar 534 sahifedeki 136 ada 2 parsel üzerindeki üst hakkı					
Sınır	PAFTASINDA					
Edinme Sebeti	673 sahifedeki 136 ada 2 parseldeki Üst hakkının tamamı Marmaris Marti Otel İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı satışından teacil edildi					
Sahibi	Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					
Geldisi	Yerim No.	Dit No.	Sah No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Çit No.	7	873	19.08.2006			Çit No.
Sahife No.	Sizilim Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Remazan DOĞAN					Sıra No.
Tarih	Tapu Sicil Müdürü					Tarih
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI MİLLÎ İHTİŞAR VE İSTATİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ KATİP						

Ticaret Sicil No: 129

TAKYİDAT BELGESİ

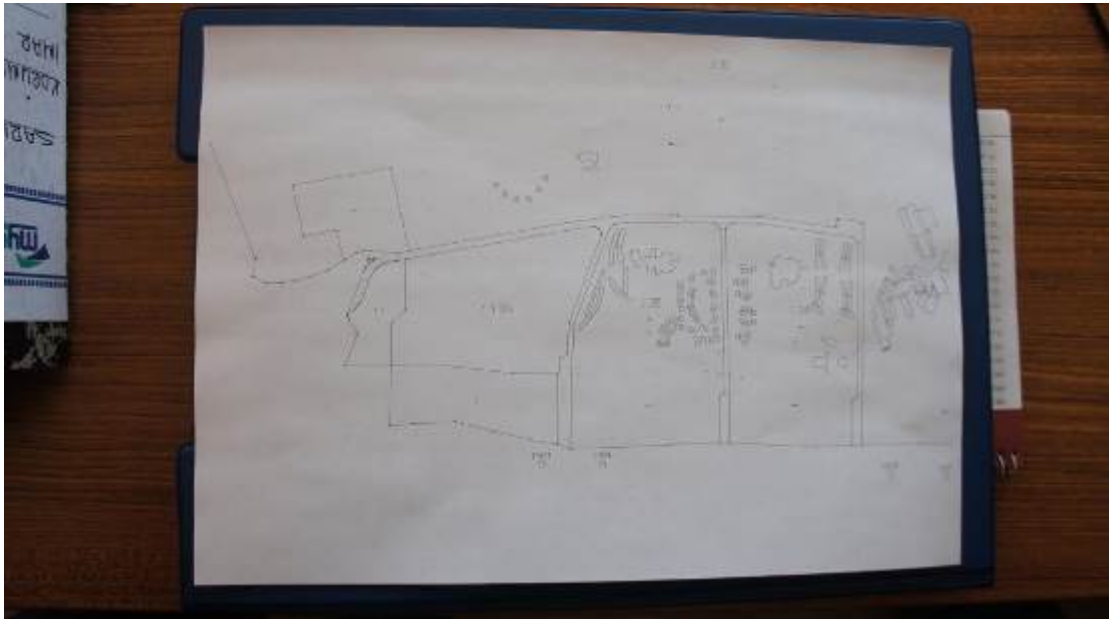
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.03.2015 14:43:58	2015-1386	20150302-915-F01914	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	AKÇAGÖL-SARISU	
Zemin No	49528087	Cilt / Sayfa No	6 / 534	
İli / İlçe	MUĞLA / ORTACA	Ada / Parsel	136 / 2	
Kurum Adı	Ortaca	Yüzölçüm	79081,51000	
Mahalle / Köy Adı	FEVZİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ORMAN	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE 02.12.2051 TARİHİNE KADAR SÜRE İLE 873 SAHİFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ	19.06.2006 - 2059	
Beyan	2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		05.08.2011 - 3645	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
MALİYE HAZİNESİ	1000 / 1000	Tesis Kadastro - 2.8.2000 - 0

Rapor Tarihi / Saati : 03.03.2015 / 12:58

1

136 ADA 2 NOLU PARSELİN KADASTRAL PLANI



KÜLTÜR BAKANLIĞINDAN SÜRE DONDURMA TALEBİ



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı: B.16.0.YİG.0.12.02.00 / 480680013 - 240014
Konu: Süre Dondurma (Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)

Tadeli-Tasahhütlü
28.11.2011

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İnönü Caddesi Devres Han No:50/4
Gümüşsuyu / Beşiktaş / İSTANBUL

- İlgi: a) Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.08.2007 tarihli dilekçesi.
b) Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.02.2009 tarihli dilekçesi.
c) Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye hitaplı 04.03.2010 tarih ve 46556 sayılı yazımız.
d) Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 20.07.2011 tarihli dilekçesi.

Muğla Sarıgerme Turizm Alanı kapsamındaki, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü, Akçagöl-Sarısu Mevkii'nde bulunan, mülkiyeti Hazine'ye ait olan, 136 ada 2 parsel numaralı, 79.081,51 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 496 yatak kapasiteli 1.sınıf tatil köyü tesisi gerçekleştirilmek üzere Bakanlığımızca 02.09.1997 tarihinde Marmaris Marti Otel İşletmeleri A.Ş. adına kesin tahsis işlemi yapılmış olup, tahsisin Marti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devri Bakanlığımızca uygun görülmüştür.

İlgi (a) ve (b) dilekçeler ile, söz konusu bölgedeki kıyı kenar çizgisinin yeniden değiştirilmesi üzerine meydana gelen ek alan firmaların adına tahsis edilmesi talep edilmiştir. Ancak, Sarıgerme Turizm Alanı kapsamında kalan Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Köyü kıyı kısmına ilişkin Bakanlığımızca 03.09.2007 tarihinde onanır Sarıgerme Turizm Alanı 2.Kısım Golf Alanı ve Turistik Tesisler 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hakkında davacı Göray KARADUL tarafından Bakanlığımız aleyhine açılan davada Danıştay 6.Dairesince "yürütmeyi durdurma" kararı verilmiştir.

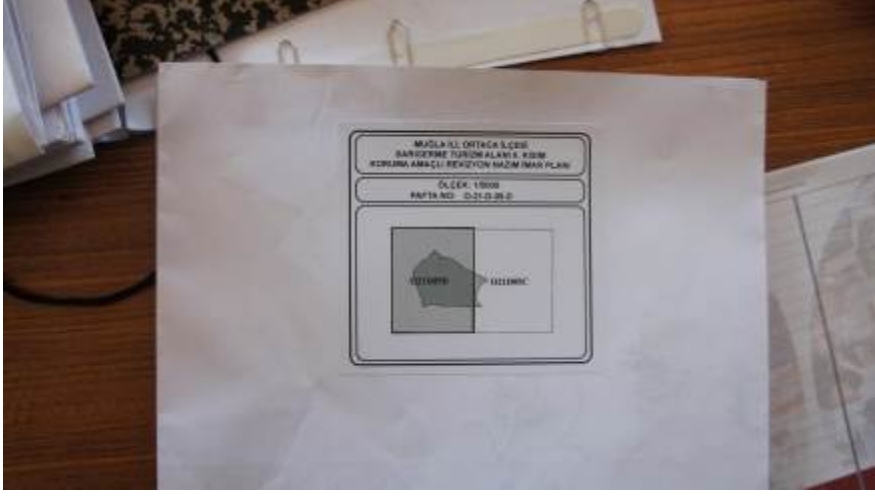
İlgi (c) yazımızla, tesisin tamamlanarak işletmeye açılmasını teminen firmaya 31.07.2011 tarihine kadar ek süre verilmediği bildirilmiştir.

İlgi (d) dilekçede, Ortaca Velimüdürlüğü ile tapuda yapılan 14.04.2007 tarihli sözleşme ile süresi 02.12.2009 tarihinde sona erecek şekilde kesin tahsis yapıldığı, 22.12.2009 tarihinde Danıştay 6.Dairesince yürürlüğü durdurulan planların 06.07.2010 tarihli ve E.2008/3886, K.2010/7158 sayılı karar ile iptal edildiği, 04.07.2011 tarih ve 140913 sayılı yazımızla yeni planlama çalışmalarını için Sarıgerme Turizm Yatırımları Ortak Girişim A.Ş.'ye yetki verildiği belirtilerek;

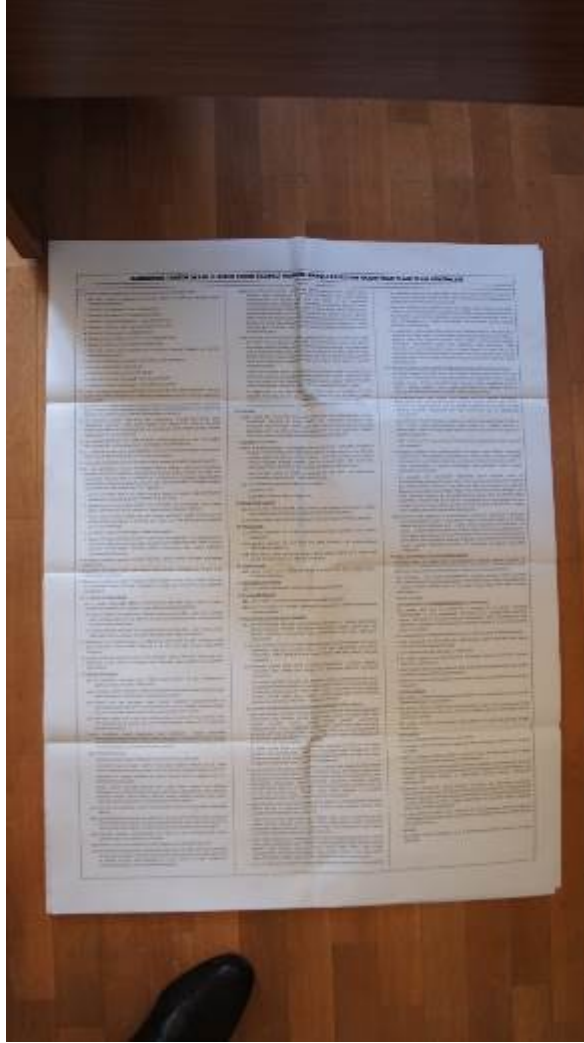
- 03.09.2007 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Danıştay 6.Dairesi tarafından yürürlüğünün durdurulduğu 22.12.2009 tarihinden yeni planların yürürlüğe gireceği tarihte kadar geçecek sürede izafak hakkı bedeli ödemelerinin durdurulması ve bu sürenin kesin tahsis süresine eklenmesi,
- tesisin işletmeye açılmasını teminen, yeni yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden itibaren 18 aylık yatırım süresi verilmesi

talep edilmiştir.

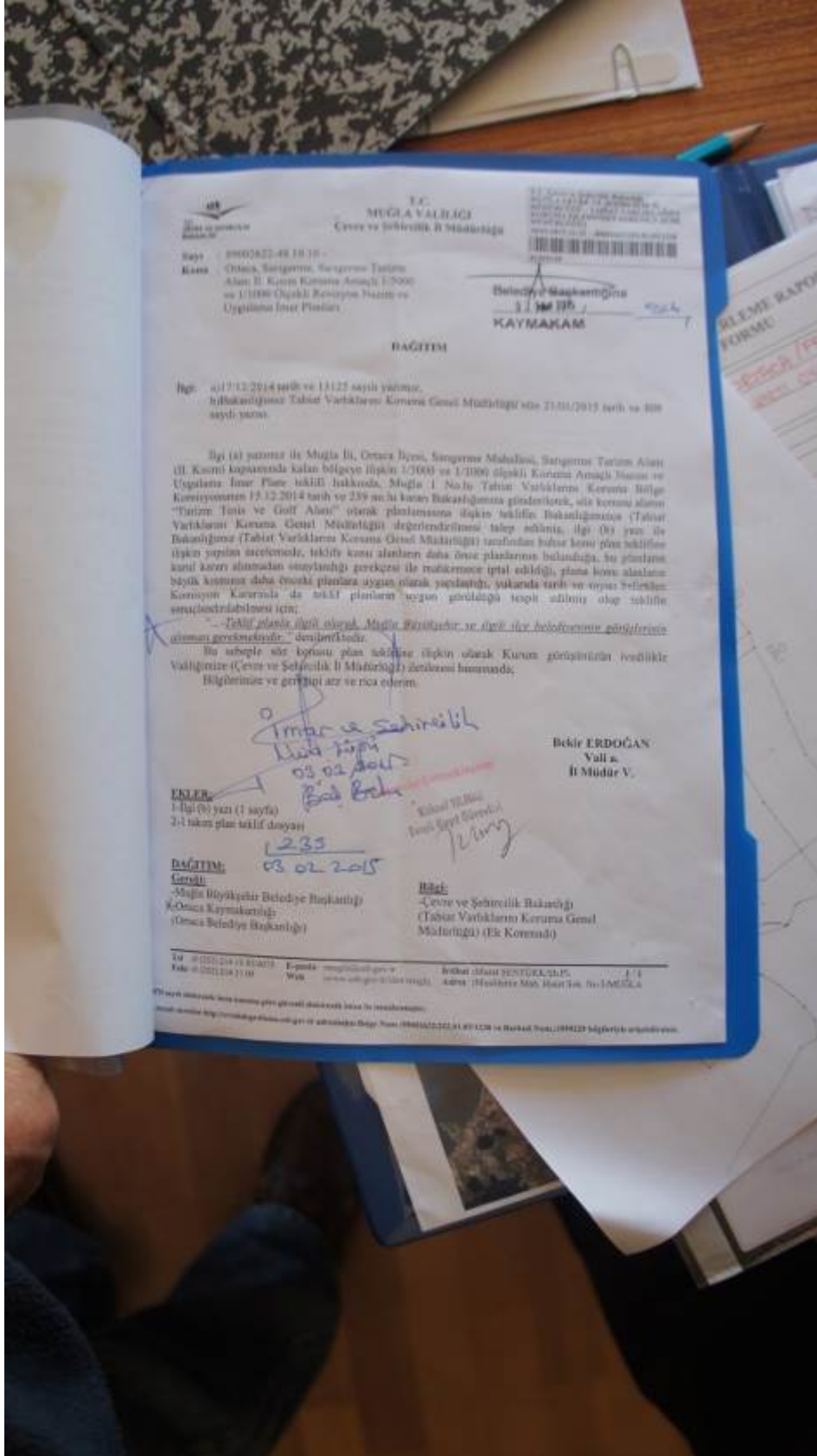
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



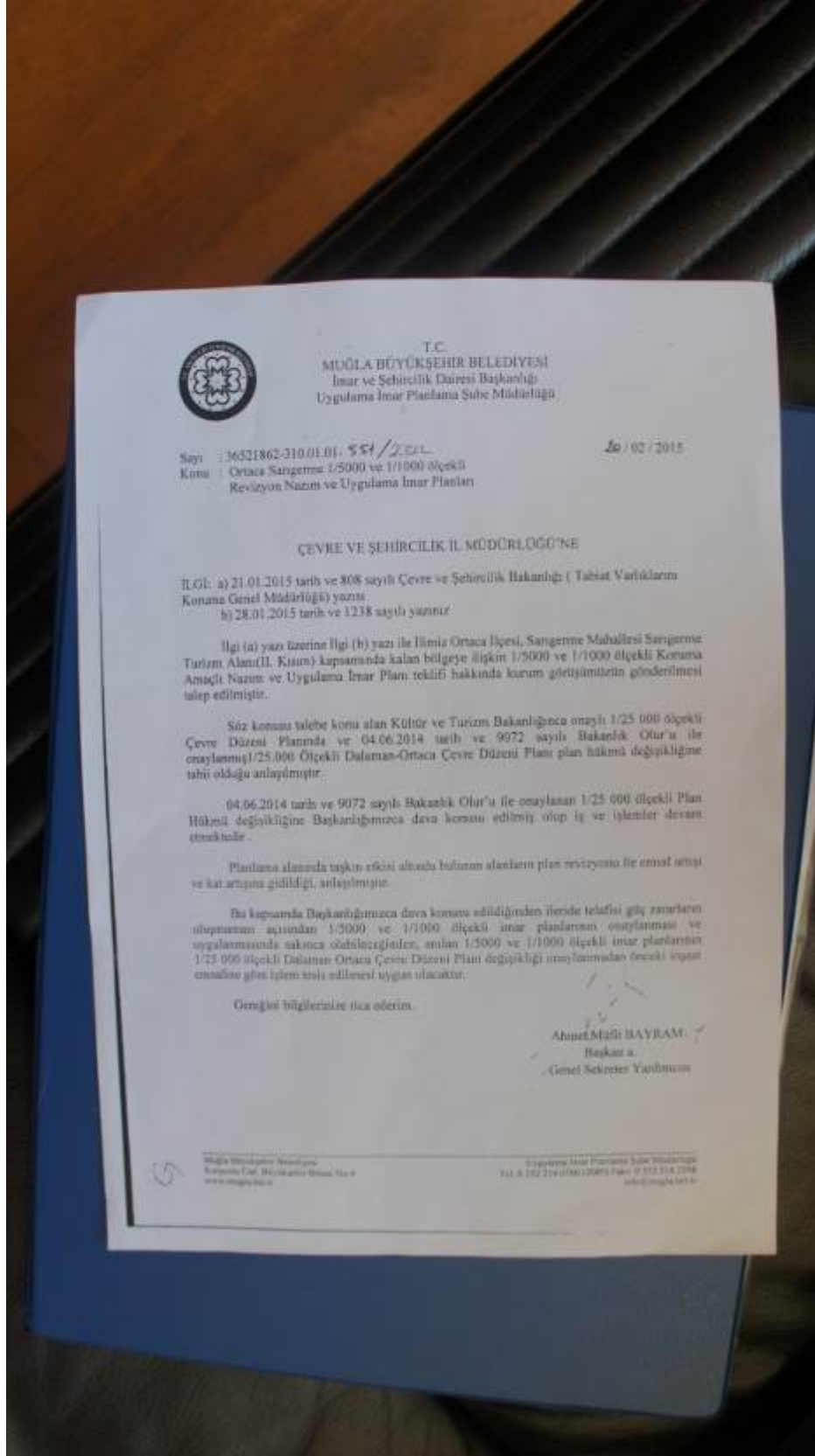
1/5000 LİK NAZIM İMAR PLAN NOTLARI



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ HAZIRLADIĞI
1/5000NAZIM İMAR PLANI VE 1/ 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN TEKLİFİ**



MUĞLA BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİNİN PLAN GÖRÜŞ YAZISI



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : 36521862-310.01.01- 554 / ZDPL
Konu : Ortaca Sanjerme 1/5000 ve 1/1000 ölçekli
Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planları

20 / 02 / 2015

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: a) 21.01.2015 tarih ve 808 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yazısı
b) 28.01.2015 tarih ve 1238 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı üzerine İlgi (b) yazı ile sınırlı Ortaca İlçesi, Sanjerme Mahallesi Sanjerme Turizm Alanı (II. Kısım) kapsamında kalan bölgeye ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı teklifi hakkında kurum görüşünüzün gönderilmesini talep edilmiştir.

Söz konusu talebe konu alan Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 04.06.2014 tarih ve 9072 sayılı Bakanlık Otur'u ile onaylanmış 1/25.000 ölçekli Dalaman-Ortaca Çevre Düzeni Planı plan hükümlü değişikliğine tabii olduğu anlaşılmıştır.

04.06.2014 tarih ve 9072 sayılı Bakanlık Otur'u ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Plan Hükümlü değişikliğine Bakanlığınızca dava konusu edilmiş olup iş ve işlemler devam etmektedir.

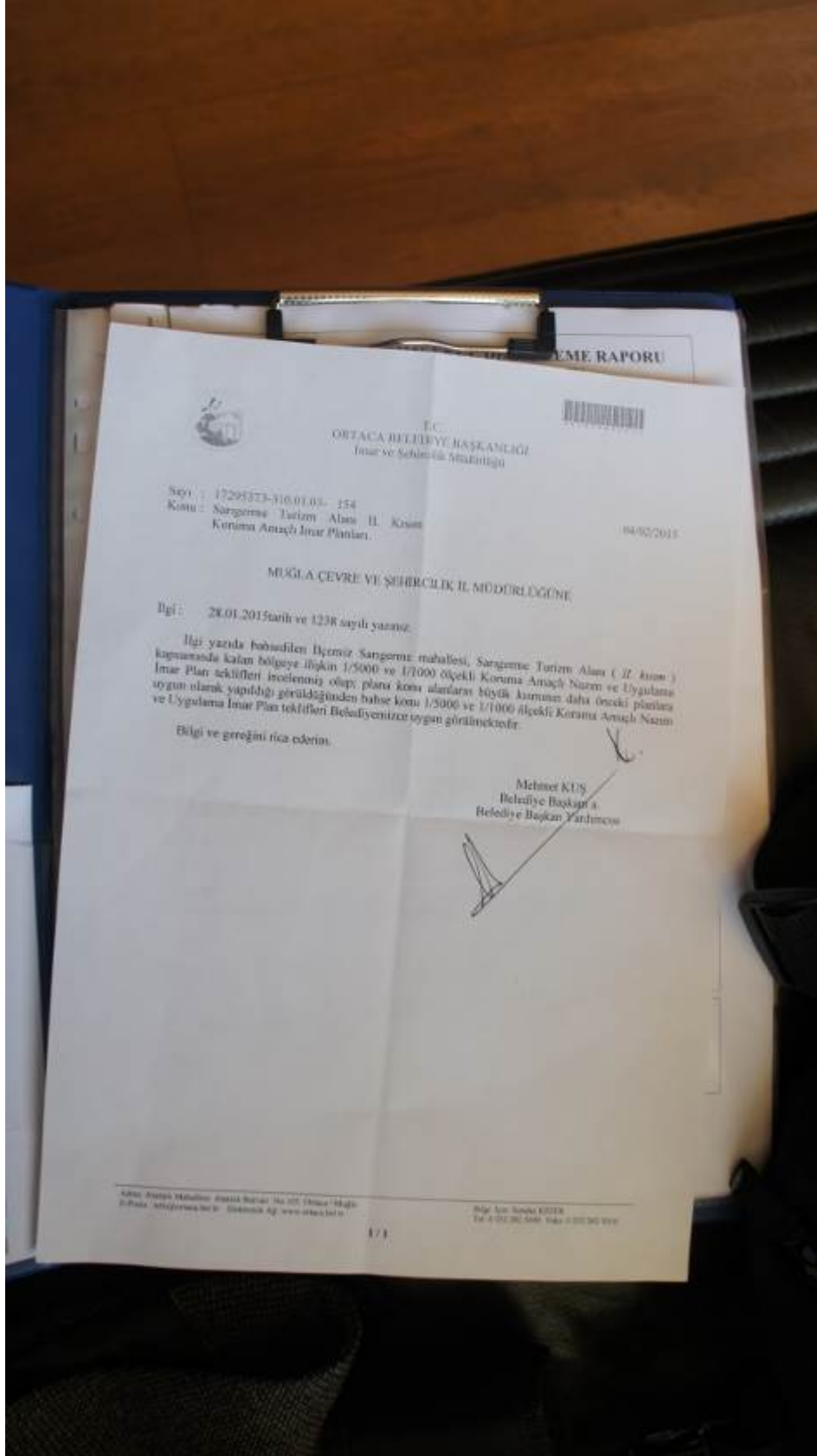
Planlama alanında teykin ekolisi altında bulunan alanların plan revizyonu ile emsal artış ve kat artışına gidildiği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda Bakanlığınızca dava konusu edildiğinden ileride telafisi güç zararların oluşmaması açısından 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylanması ve uygulanmasında sakınca görülmemektedir, ancak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının 1/25.000 ölçekli Dalaman-Ortaca Çevre Düzeni Planı değişikliği onaylanmadıkça öncelikli olarak emsal artış işlemi tesis edilmeden uygun olacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ahmet Müştü BAYRAM,
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

ORTACA BELEDİYESİNİN PLAN GÖRÜŞ YAZISI



LİSANSLARIMIZ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 28.08.2009 No : 401145

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.05.2005 No : 400238

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Müslüm Demirbilek
Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

