



ISO 9001  
FS 565366

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KARACA KÖYÜ, AYIN  
MEVKİİ  
55 PAFTA, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773  
NO'LU PARSELLERE AİT DEĞERLEME RAPORU**

**MARTI GYO**

**OZL201500043 REV1**

**31.03.2015**

## 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) .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
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 .....	5
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.....	6
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
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 .....	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları .....	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri.....	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	21
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, .....	23
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri .....	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	24
4.4 Hukuki durum analizi .....	24
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.....	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....	25

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı.....	25
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları.....	27
5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler .....	31
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
UDES e göre “Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri” arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. ....	32
- “ Gelir İndirgeme Yaklaşımı” .....	32
- “Maliyet Yaklaşımı” ve.....	32
- “ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” dır. ....	32
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	32
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	32
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	32
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	33
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....	34
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	34
7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi .....	35
7.3 Farklı değerlendirme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	35
7.4 Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	35
7.5 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri .....	38
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş .....	38
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.....	38
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	38
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi .....	38
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

---

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

---

Rapor tarihi 31.03.2015, rapor no: OZL2015-00043 REV1 dır. (Revize Tarihi 05.11.2015)

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 23.02.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.03.2015 tarihinde, OZL2015-00043 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve amacı

---

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773 Nolu Parsellerde kayıtlı taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

---

Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme uzmanı - SPK Lisans No: 403674)  
Dursun ŞANLI (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400291)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

---

Değerleme tarihi 27.03.2015 dir.

#### 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,
- Raporda 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

##### **MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 kollektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirilme 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 değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirilme 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, değerlendirilme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirilme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirilme 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, değerlendirilme 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 Koru 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, Erciyas 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 açığına irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığına 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 kıyıdan 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 seyrek.

## **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 km<sup>2</sup> 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 İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz İkliminin 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
	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
TR1 İstanbul	13.710.512	6.883.487	6.827.025	144.228	73.421	70.807	13.854.740	6.956.908	6.897.832
TR2 Batı Marmara	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
TR3 Ege	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
TR4 Doğu Marmara	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
TR5 Batı Anadolu	6.571.563	3.269.175	3.302.388	681.684	336.421	345.263	7.253.247	3.605.596	3.647.651
TR6 Akdeniz	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
TR7 Orta Anadolu	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
TR8 Batı 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
TR9 Doğu Karadeniz	1.467.952	730.553	737.399	1.077.322	534.792	542.530	2.545.274	1.265.345	1.279.929
Gayrett TRA Kuzeydoğu Anadolu	1.242.242	642.076	600.166	983.913	499.475	484.438	2.226.155	1.141.551	1.084.604
TRB Ortadoğu 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



### 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 kullanılamıyordu.

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	<b>11 579 006</b>	<b>16 057 651</b>	<b>721</b>	<b>1 224 441</b>	<b>2 067 830</b>	<b>592</b>
	IV	7 765 380	8 126 971	956	1 536 938	1 962 893	783
	Yıllık	<b>32 308 991</b>	<b>39 226 226</b>	<b>824</b>	<b>5 253 565</b>	<b>7 525 869</b>	<b>698</b>
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	<b>12 854 373</b>	<b>17 084 013</b>	<b>752</b>	<b>1 178 170</b>	<b>2 283 278</b>	<b>516</b>
	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. Yılsonu 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 ilçeyle 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, greylift) 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, güneğe 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 kütlelerine 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 müstemilat bulunur. Müstemilat 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.

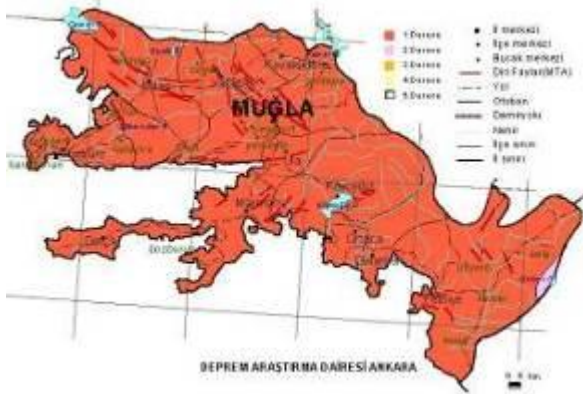
### 3.2.2 Ayın Koyu



Ayın Koyu Marmaris Datça yarımadasındaki önemli koylardan biridir. Bölgede yer alan plaj Türkiye'nin en iyi plajları arasında yer almaktadır. Koyun hemen yanına teknelerin yanaştığı küçük bir iskele bulunmaktadır. Burada günü yürüyüş yaparak geçirebileceğiniz gibi dalış kıyafetleri edinerek eğlenceli dalış keyfi yapılabilecek bir yerdir. Burada özel eğitmenler eşliğinde dalış yapmak mümkündür. Özel araçla buraya ulaşmak için Marmaris Karacasöğüt tarafı kullanılabilir. Marmaris Karacasöğüt ayırımına girdikten yaklaşık 10 km sonra,

sol tarafta Ayın Koyu bulunmaktadır. Buradan saparak Okluk Koyu denen yerin güneyinden dolaşmak 11 km sonra sizi bölgeye ulaştıracaktır. Bölgeye toplu ulaşım için de Marmaris'ten dolmuşlar kullanılabilir. Önceden araştırma yapmak faydalı olacaktır. Koyun çevresinde birçok konaklama seçeneği bulmak mümkün.

### Deprem Riski



T.C. Çevre 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

749 PARSEL	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	749
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	1.053,37 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	749
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

750 PARSEL	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	750
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	7.125,58 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	750
<b>TARİH</b>	26.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>756 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	756
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	3.375,34 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	756
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>757 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	757
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	11.295,64 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	757
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>765 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-



<b>PARSEL NO</b>	765
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	5.184,28 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	TARLA
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	765
<b>TARİH</b>	06.09.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6324
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 766 PARSEL

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	55
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	766
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	15.290,65 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	766
<b>TARİH</b>	25.08.2014
<b>YEVİMİYE NO</b>	6337
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 767 PARSEL

<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	767
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	8.560,22 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	İKİ KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	767
<b>TARİH</b>	05.12.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	6337
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>771 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	-
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	6.200,00 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	-----
<b>CİLT NO</b>	46
<b>SAHİFE NO</b>	87
<b>TARİH</b>	19.07.2006
<b>YEVİMİYE NO</b>	4958
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>772 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	56
<b>ADA NO</b>	-
<b>PARSEL NO</b>	772
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	14.094,97 m. <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
<b>CİLT NO</b>	8
<b>SAHİFE NO</b>	772
<b>TARİH</b>	05.12.2013
<b>YEVİMİYE NO</b>	8629
<b>MALİK</b>	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

<b>773 PARSEL</b>	
<b>İLİ</b>	MUĞLA
<b>İLÇESİ</b>	MARMARİS
<b>MAHALLESİ</b>	-
<b>KÖYÜ</b>	KARACA
<b>MEVKİİ</b>	AYIN
<b>SINIRI</b>	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	54-56
<b>ADA NO</b>	-

PARSEL NO	773
YÜZÖLÇÜMÜ	17.050,55 m. <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	İKİ KATLI BETONARME OTEL TEK KATLI BET.LOKANTA VE TARLASI
CİLT NO	8
SAHİFE NO	773
TARİH	05.12.2013
YEVMIYE NO	8626
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ( TAM )

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

##### 749 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 750 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 756 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 757 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

##### 765 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.58 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 766 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.34 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 767 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 771 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.35 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Davalıdır. Kadastro Mahkemesi 991/110

**Rehinler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 772 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 773 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 10.03.2015 tarihinde saat 12.33 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Beyanlar Bölümünde:** Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Rehinler Bölümünde:** Denizbank A.Ş. lehinde, 13.02.2015 tarih ve 1266 yevmiye sayısı ile 1. Dereceden 11.812.500 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

**Şerhler 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 alım satım işlemi olmadığı görülmüştür.

- Değerleme konusu 766 nolu parselde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili kesinleşerek, 25.02.2015 tarih ve 1679 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.

- 749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellerde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili 26.07.2013 tarihinde kesinleşerek, 06.09.2013 tarih ve 6324 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.
- 767, 772 ve 773 nolu parseller 10.03.2011 tarihinde kesinleşerek 15.04.2011 tarih ve 2914 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmişlerdir.
- 767 parsel 05.12.2013 tarih 8625 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.
- 772 parsel 05.12.2013 tarih 8629 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.
- 773 parsel 05.12.2013 tarih 8626 yevmiye numarası ile vasfı “Tarla” niteliğinden çıkartılarak “İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası” olarak değiştirilmiştir.

#### **4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi ve varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde her hangi olumsuz bir takyidata rastlanmamıştır. Değerleme konusu 771 no’lu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür.

#### **4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

Rapor konusu taşınmazların, Marmaris Belediyesinden alınan 17.03.2015 tarihli resmi imar durum yazısına göre; 16.05.2003 onay tarihli 1/25.000 ölçekli “Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığı’nca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”, “1. Derecede Doğal Sit Alanı” ve “500 m’lik Koruma Kuşağı”nda, 773 ve 767 parseller kısmen Kıyı Kanunu gereğince ilk 100 m’lik sahil şeridinde kaldığı görülmüştür.

Ancak söz konusu taşınmazların “1. Derecede Doğal Sit Alanı” ve “500 m’lik Koruma Kuşağı”nda kaldığından ve taşınmazların kadastral paftasında mevcut kamuya ait bir yola cepheleri olmadığından 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümleri gereği İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir. Taşınmazların yer aldığı bölgeye ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

Karaca Mahallesinde yer alan 749, 750, 756 ve 757 nolu taşınmazlar, Özel Çevre Kurumu Başkanlığı’nca onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve “1. Derecede Doğal Sit” alanında kaldığından İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir.

Parsellerin üzerindeki 5 adet otel ünitesi ve 1 adet mutfak ünitesinin bulunduğu alan için; 1.derece doğal sit alanı olmasına karşın yapı ruhsatları; Aydın İ. İdare Mahkemesi’nin 26.11.1996 tarih ve Esas No:1995/1132, Karar No:1996/1380, 20.11.1997 tarihli kesinleşmiş mahkeme kararı, Kültür Bakanlığı, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 30.01.2001 tarih ve 236 sayılı kararları ile, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü’nün 07.08.2000 tarihli ve 18242 sayılı yazısı eki Bakanlık Hukuk Müşavirliğinin 29.04.2000 tarihli ve 01364 sayılı yazısına dayanarak 11.07.2001 tarihinde yenilenmiştir.

İnşaatların tamamlanmasının ardından 12.07.2006 tarihinde 5 adet otel ünitesi ve alanlı 1 adet mutfak 2981 sayılı konunun 8. Maddesine göre 9-15madde gereği yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından da 09.02.2006 tarihli ve 10342 sayılı turizm yatırımı belgesi düzenlenmiştir.



#### **Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgeleri**

- 766 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/13/2158 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 767 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/9/2154 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 771 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/12/2157 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 772 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/11/2156 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/8/2153 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57/10/2155 sayılı 1241 m2 Lokanta için yapı ruhsatı vardır.
- 766 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/3/2158 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 767 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/07/2154 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 771 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/04/2157 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 772 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/05/2156 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/08/2153 sayılı 11 üniteli 502 m2 otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58/06/2155 sayılı 1241 m2 Lokanta için yapı ruhsatı vardır.

#### **4.3.1 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi**

Rapora konu taşınmazların; imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.4 Hukuki durum analizi**

Değerleme konusu 771 no'lu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür.

Diğer taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan 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 gayrimenkuller 14.06.2010 öncesi ruhsat aldığından yapı denetime tabi değildirler.

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Ayın Mevkii'nde bulunan 10 adet parsel ve üzerinde bulunan otel yapılarıdır. Söz konusu taşınmaza ulaşım için Marmaris Karacasöğüt ayrımına girdikten yaklaşık 10 km sonra, sol tarafta Ayın Koyu bulunmaktadır. Taşınmazlara, asfalt yol ayrımından sonra yaklaşık 23 km. stabilize yoldan ulaşılmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Doğal sit alanında kalan taşınmazların konumlu olduğu parseller olup altyapı imkânlarından yararlanmamaktadır. **N: 36,91595 E.28,14348** coğrafi koordinatlarında yer alırlar. Taşınmazın bazı merkezlere uzaklığı; Dalaman Havalimanı 102 km, Marmaris 30 km dir.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ve mahallinde Yapılan Tespitler

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757-765-766-767-771-772-773 Nolu Parsellerde kayıtlı 10 adet parselden dördü 749-750-756-757 "Tarla" niteliğinde olup orman alanının güneyinde yer alır. Diğer parseller Deniz tarafında olup birbirlerine komşu

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ
749	TARLA	1053.37
750	TARLA	7125.58
756	TARLA	3375.34
757	TARLA	11295.64
765	TARLA	5184.28
770	TARLA	5200
772	OTEL	14094.97
773	OTEL+LOKANTA	17050.55
766	OTEL	15290.65
767	OTEL	8560.22
	Toplam m <sup>2</sup>	89230.6

konumladurlar. 765 nolu parsel "Tarla" niteliğinde, diğer -766-767-771-772-773 Nolu Parseller "İKİ KATLI BETONARME OTEL" olup onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

Değerleme konusu parseller 89260,60 m2 alanlı olup üzerinde 5 adet otel bloğu ve 1 adet restoran-mutfak bloğundan oluşan butik otel projesi bulunmaktadır. Marmaris Belediyesinde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait arşiv dosyası bulunmamıştır. Mal sahibi tarafından temin edilen onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projelere göre 766, 767, 771, 772, 773 nolu parseller üzerinde zemin + normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan her biri 11 adet üniteye sahip olan her biri yaklaşık brüt 502 metrekare kullanım alanına sahip olan 5 adet otel bloğu ve 773 nolu parsel üzerinde bulunan zemin kattan oluşan yaklaşık brüt 1.241 m2 alana sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır. 5 adet otel bloğunun yer döşemeleri şaplı olup ince yapı ve tefrişat işlerine başlanmamıştır. Parseller üzerindeki toplam inşaat alanı yaklaşık brüt 3.751 m2'dir. Fiziksel eskimeye uğramış olan yapılar mevcut durumda boş olup, kullanılamamaktadır.





**5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları**



**749 PARSEL**



**750 PARSEL**



**757 PARSEL**



**756 PARSEL**



**767 PARSEL**





**766 PARSEL**



**765 PARSEL**





**772 PARSEL**



**773 PARSEL**





**773 PARSEL**



**773 PARSEL**



### 5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Topografyası	Düz	Elektrik	Yok
Yapı Tarzı	Betonarme	Doğalgaz	Yok
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Yol	Mevcut
Bina adedi	5 otel, 1 lokanta		
Binaların Kat Adedi	2 katlı ( Mutfak tek kat)		
Kullanım Alanı	502 m2 (Mutfak 1241 m2)		
Top.Oda sayısı	11 x 5 = 55 Oda		
Dış Cephe Kaplaması	Dış cephe boyalı		
Çatı Kaplaması	Marsilya Kiremit		
Zemin kaplaması	Şap		
Tavan kaplaması	Ahşap lambri		
Doğramalar	Kapı ve pencere ahşap		

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

## 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 bilmese 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 işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan 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

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 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.

Raporda taşınmazlar otel niteliği taşıdığı ve iskanlı yapılar olduğundan, yapılar islah edilerek otel olarak çalıştırılacağı varsayımı ile “**İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı**” analizi yapılarak ikinci yöntemle irdelenmiştir.

Emsal yöntemine göre;

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 ₺
750	TARLA	7125.58	80	570.000 ₺
756	TARLA	3375.34	80	270.000 ₺
757	TARLA	11295.64	80	904.000 ₺
765	TARLA	5184.28	140	726.000 ₺
771	OTEL	6200	200	1.240.000 ₺
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 ₺
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 ₺
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 ₺
	Toplam m2	<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>14.793.000 ₺</b>

Taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

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

##### **SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER**

- **CELİL BEY – 0 531 032 74 74**  
KARACASÖĞÜT (İngiliz Koyu) 1/1000 planda TURİZM Tesis alanı %90 imarlı 14.592 m.<sup>2</sup> arsa 10.000.000-€ (685-€/m.<sup>2</sup>) **1800-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.
- **LOCCA GRUP- EBRU HANIM, 0 530 731 19 39**  
Marmaris Karacaköy de denize sıfır SİT alanında kalan elektrik ve suyu olan 12. M10 m2 arsa 2.500.000-€ (200-€/m.<sup>2</sup>) **570-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.

- **SU EMLAK – ENVER UÇAR, 0 533 511 19 69**  
Marmaris Karacaköy de denize 1.5 km 20.812 m<sup>2</sup> tarla nitelikli parsel 1.000.000 ₺ bedelle satılıktır ( Birim satış bedeli: 48-TL/m.<sup>2</sup> )
- **KABEL EMLAK – SEDAT BEY, 0 541 309 57 60**  
Karacaköy de denize 300 m mesafede SIT alanında kalan 19.720 m<sup>2</sup> tarla 800.000 ₺ bedelle satılmaktadır. **42-TL/m.<sup>2</sup>** fiyatla satılık.
- **EMLAKÇI GÖRÜŞLERİ**  
Bölgede denize yakın tarla (imarsız parseller) 100-300 TL/m<sup>2</sup> , Denizden uzak olan tarla vasıflı parseller 40- 80 TL/m<sup>2</sup> bedeller ile el değiştirebilir.

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 deniz kıyısı turizm imarlı parseller değerli olup, denize yakın konumda imarsız parsel fiyatları 100-300 TL/m.<sup>2</sup> denizden uzaklığına göre 40-80 TL/m.<sup>2</sup>, gibi bir aralıkta değiştiği görülmüştür. Rapor konusu taşınmazlardan 766-767-771-772-773 Nolu İskânlı ve yapı bulunan Parseller üzenindeki yapılarda dikkate alınarak **200 -TL/m.<sup>2</sup>** olabileceği, Tarla nitelikli 765 nolu parselin otellerle bir bütün oluşturabileceği için **140 -TL/m.<sup>2</sup>** , otellerin güneyinde orman yanında yola cepheli olan tarla nitelikli 749-750-756-757 parsellerin ise **80 -TL/m.<sup>2</sup>** olacağı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

##### **Olumlu Faktörler**

- Taşınmazların Deniz kenarı ve Koyda yer almaları
- Taşınmazların üzerinde otel bloklarının yapı kullanma izin belgelerinin bulunması.
- Marmaris'e yakın olması.
- Eko Turizme uygun bir bölgede yer alması

##### **Olumsuz Faktörler**

- Taşınmazların 1. Derecede Doğal Sit Alanı'nda kalmaları nedeniyle yapı izni verilmemesi.
- Yol ve Altyapı imkânlarının kısıtlı olması
- Tatil sezonunun kısa olması
- Toplu ulaşım imkânlarından yararlanamaması

## 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 getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur.

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 gerçekleşebilir 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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en iyi sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

**Taşınmazın, mevcut durumunun otel fonksiyonu ile 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.

Raporda taşınmazlar otel niteliği taşıdığı ve iskanlı yapılar olduğundan, yapılar ıslah edilerek otel olarak çalıştırılacağı varsayımı ile “**İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı**” analizi yapılarak ikinci yöntemle irdelenmiştir.

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

### İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI

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

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

Hazırlanan raporda nakit / gelir akımları varsayım olarak kullanılmıştır. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri için USD para birimi kullanılmış, 1 USD= 2.6134 TL (Döviz alış kuru ) olarak kabul edilmiştir.



- Yıllık gelir artış oranı % 2 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut Oda sayısı 55 dir.
- İşletmenin Yedi ay hizmet vereceği kabul edilmiştir. (210 Gün)
- Butik otel Odabaşı satış geliri 250 USD/Oda-Gün +KDV
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2015 yıl için % 60, diğer yıllar için akım tablosunda gösterilmiştir.
- İndirgeme Oranı; Uzun dönem vadeli Euro Bond USD değeri olan Tahvillerin ortalamaları alınmış ve % 4.64 risksiz getir oranı olarak elde edilmiştir. Risksiz getir oranı, GYO beta katsayısı ve ekonomik trendler dikkate alınarak, (CAPM) Varlık Fiyatlama Modeli ile hesaplanmış olup, Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,095 kabul edilmiştir

<b>DCF" OTEL "</b>				
<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI</b>				
<b>13.700.000TL</b>				

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84,000 ₺
750	TARLA	7125.58	80	570,000 ₺
756	TARLA	3375.34	80	270,000 ₺
757	TARLA	11295.64	80	904,000 ₺
765	TARLA	5184.28	140	726,000 ₺
771	OTEL	6200	222	1.376.000 ₺
772	OTEL	14094.97	222	3.129.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	222	3.785.000 ₺
766	OTEL	15290.65	222	3.395.000 ₺
767	OTEL	8560.22	222	1.900.000 ₺
Toplam m <sup>2</sup>		<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>16.139.000 ₺</b>

\*749,750,756,757,765 tarla vasıflı parseller emsal verilerine, otel nitelikli Parseller İNA sonuçlarına göre değerlendirilmiştir

sonuç olarak; yapılan analizler sonucunda taşınmazların Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer altyapı eksiklikleri, projenin henüz tamamlanmadığı ve stabil bir gelire ulaşmadığı ve risklerin bulunduğu için objektif yansıtmayacağından " **EMSAL YAKLAŞIMI** " sonucu ulaşılan değer uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 ₺
750	TARLA	7125.58	80	570.000 ₺
756	TARLA	3375.34	80	270.000 ₺
757	TARLA	11295.64	80	904.000 ₺
765	TARLA	5184.28	140	726.000 ₺
771	OTEL	6200	200	1.240.000 ₺
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 ₺
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 ₺
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 ₺
Toplam m2		<b>89230.6</b>	TOPLAM DEĞER	<b>14.793.000 ₺</b>

\*771 parselde süren Kadastro Mahkemesi sonuçlanmadığı için değer kapsamı dışında tutulmuştur.

MARMARİS KARACAKÖY AYINKOYU OTEL PROJESİYONU

PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)	10											
BRÜT ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	61196.39											
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	3249											
OTEL İNŞAAT ALANI	2510											
DİĞER İYAPILAR	1241											
ODA SAYISI	55											
YATAK SAYISI	110											
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$250											
YILLIK ARTIŞ ORANI	0.02											
FAAL GÜN SAYISI	210											
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$125											
1 USD	\$2.6134											
YIELD	0.1											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Doluluk Oranları				60%	60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
Oda Gelirleri	75%			1,732,500	1,767,150	2,102,909	2,144,967	2,187,866	2,231,623	2,276,256	2,321,781	\$16,765,051
Yiyecek ve İçecek Gelirleri	15%			346,500	360,499	437,573	455,251	473,643	492,778	512,687	533,399	\$3,612,331
Diğer gelirler	10%			231,000	240,332	291,715	303,501	315,762	328,519	341,791	355,600	\$2,408,221
Marjinal Değer											12,043,020	\$12,043,020
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>\$20,962,482</b>			<b>\$2,310,000</b>	<b>\$2,367,981</b>	<b>\$2,832,197</b>	<b>\$2,903,719</b>	<b>\$2,977,272</b>	<b>\$3,052,921</b>	<b>\$3,130,734</b>	<b>\$15,253,800</b>	<b>\$34,828,622</b>

ARSA MALİYETİ				\$0
YAPTI MALİYETİ				\$3,549,636
Kaba Yapı Maliyeti	\$225	21%	\$365,513	\$365,513
Elektro-Mekanik Maliyet	\$225	21%	\$365,513	\$365,513
İnce Yapı Maliyeti	\$300	27%	\$487,350	\$487,350
Altyapı Çevre Düzenleme	\$30	27%	\$917,946	\$48,735
Proje Ruhsat Mim.Müh.Hizmetleri	\$45	4%	\$73,103	\$73,103
TEFRİŞAT	\$25,000			\$1,375,000

OPERASYONEL GİDERLER													
Oda İşletme Giderleri	20%			346,500	353,430	420,582	428,993	437,573	446,325	455,251	464,356	\$3,353,010	
Yeme İçme Giderleri	25%			86,625	90,125	109,393	113,813	118,411	123,195	128,172	133,350	\$903,083	
Personel ve idari Giderler	20%			462,000	473,596	566,439	580,744	595,454	610,584	626,147	642,156	\$4,557,121	
Diğer Giderler	35%			80,850	84,116	102,100	106,225	110,517	114,982	119,627	124,460	\$842,877	
Yönetim Giderleri	5%			115,500	118,399	141,610	145,186	148,864	152,646	156,537	160,539	\$1,139,280	
Enerji giderleri	5%			115,500	118,399	141,610	145,186	148,864	152,646	156,537	160,539	\$1,139,280	
Pazarlama Giderleri	5%			115,500	118,399	141,610	145,186	148,864	152,646	156,537	160,539	\$1,139,280	
Yenileme Fonu ve Bakım Giderleri	5%			115,500	118,399	141,610	145,186	148,864	152,646	156,537	160,539	\$1,139,280	
Sigorta Giderleri	0.2%			4,620	4,736	5,664	5,807	5,955	6,106	6,261	30,508	\$69,657	
Gayrimenkul Vergisi	0.4%			9,240	9,472	11,329	11,615	11,909	12,212	12,523	61,015	\$139,314	
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>\$12,259,375</b>		<b>\$2,209,423</b>	<b>\$2,715,213</b>	<b>\$1,451,835</b>	<b>\$1,489,071</b>	<b>\$1,781,947</b>	<b>\$1,827,941</b>	<b>\$1,875,273</b>	<b>\$1,923,987</b>	<b>\$1,974,128</b>	<b>\$2,098,001</b>	<b>\$14,422,183</b>
<b>NAKİT AKIM</b>			<b>-\$2,209,423</b>	<b>-\$2,715,213</b>	<b>\$858,165</b>	<b>\$878,910</b>	<b>\$1,050,250</b>	<b>\$1,075,777</b>	<b>\$1,101,998</b>	<b>\$1,128,934</b>	<b>\$1,156,606</b>	<b>\$13,155,799</b>	<b>\$15,481,804</b>

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$5,223,565	13,700,000 TL
(IRR) İC VERİM ORANI	24.43%	
DISCOUNT RATE	9.50%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	\$85	223 TL

37%

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

37

### **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**

Tesisin natamam durumda olması ve mevcut durumda herhangi bir yapısal faaliyet olmamasına karşın yasal gereksinimleri yerine getirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde natamam durumunda bulunan tesisin 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmış olduğu görülmüştür.

### **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**

Değerlemeye konusu taşınmazlardan 771 no'lu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde mülkiyet davasının devam ettiğinden değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Davaları sonuçlanan 749, 750, 756, 757, 765 parsel numaralı ve Tarla nitelikli taşınmazlar ile 766, 767, 772 ve 773 parsel numaralı " Otel " nitelikli taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Martı GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 8**

### **8.SONUÇ BÖLÜMÜ**

#### **8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi**

Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Doğal sit alanında kalan taşınmazların konumlu olduğu parseller olup altyapı imkânlarından yararlanmamaktadırlar. Taşınmazların üzerinde konumlu otel bloklarının yapı kullanma izin belgelerinin bulunması, ilgili Kamu kurumlarından gerekli izinlerin alınması ile ıslah çalışmaları sonucu proje eko turizme kazandırılabilir. Taşınmazların deniz kıyısı ve koyda olması önemli avantajlarıdır.

**771 nolu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davasının devam etmesine karşın bu parsel değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.**

## 8.2 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 alınmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1053.37	80	84.000 ₺
750	TARLA	7125.58	80	570.000 ₺
756	TARLA	3375.34	80	270.000 ₺
757	TARLA	11295.64	80	904.000 ₺
765	TARLA	5184.28	140	726.000 ₺
772	OTEL	14094.97	200	2.819.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17050.55	200	3.410.000 ₺
766	OTEL	15290.65	200	3.058.000 ₺
767	OTEL	8560.22	200	1.712.000 ₺
	Toplam m. <sup>2</sup>	<b>83030.6</b>	<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>13.553.000 ₺</b>

	TL	USD
<b>9 adet parselin Toplam Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>13.553.000 -TL</b>	<b>5.185.964 \$</b>

**(Taşınmazın Pazar değeri On Üç Milyon Beş Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası'dır.)**

- \* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 2,6134 TL (Döviz Alış Kuru) 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.

**Mehmet TAŞ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 403674

**Dursun ŞANLI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400291