

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

MUĞLA / ORTACA/ FEVZİYE  
021D05C2D PAFTA, 136ADA, 2 PARSEL  
“ORMAN” NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKKI

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 08.05.2019

RAPOR NO: OZL-071



# İÇİNDEKİLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler .....	2

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

## 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

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

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler <sup>(2)</sup> .....	9
5.2. Ekonomik Veriler .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.3. Turizm Sektörü Verileri .....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

## 6. ÖZEL VERİLER

6.1. Muğlalı .....	19
6.2. Ortaca İlçesi ve Turizm .....	27
6.3. Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı .....	30

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	32
7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı .....	32
7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuki Durumu .....	34
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri .....	34
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	34
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	34
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	35
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı: .....	36
7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: .....	36
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	37
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: .....	42
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	44
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: .....	45
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: .....	45

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	45
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	45
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	46
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	46
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	46

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	48
9.1.2. Nihai Değer Takdiri .....	49

## 10. EKLER

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi

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

### 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 05.03.2019 tarihinde başlanmış olup, 30.04.2019 tarihinde bitirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.03.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 08.05.2019 tarih OZL-071 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ 08.05.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

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

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Martı Otel İşletmeleri Anonim Şirketi'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2parşel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ 08.05.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün **08.05.2019** tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, **08.05.2019** tarihi tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

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

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapılmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından;

- 12.05.2017 tarih OZL-054 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın toplam değeri KDV Hariç 29.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.
- 31.03.2018 tarih OZL-101 – REV001 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın toplam değeri KDV Hariç 30.344.000 TL olarak takdir edilmiştir.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

#### 4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

#### 4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

### 4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

#### 4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

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

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

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

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



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

#### 4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

#### 4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler<sup>(2)</sup>

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

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

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

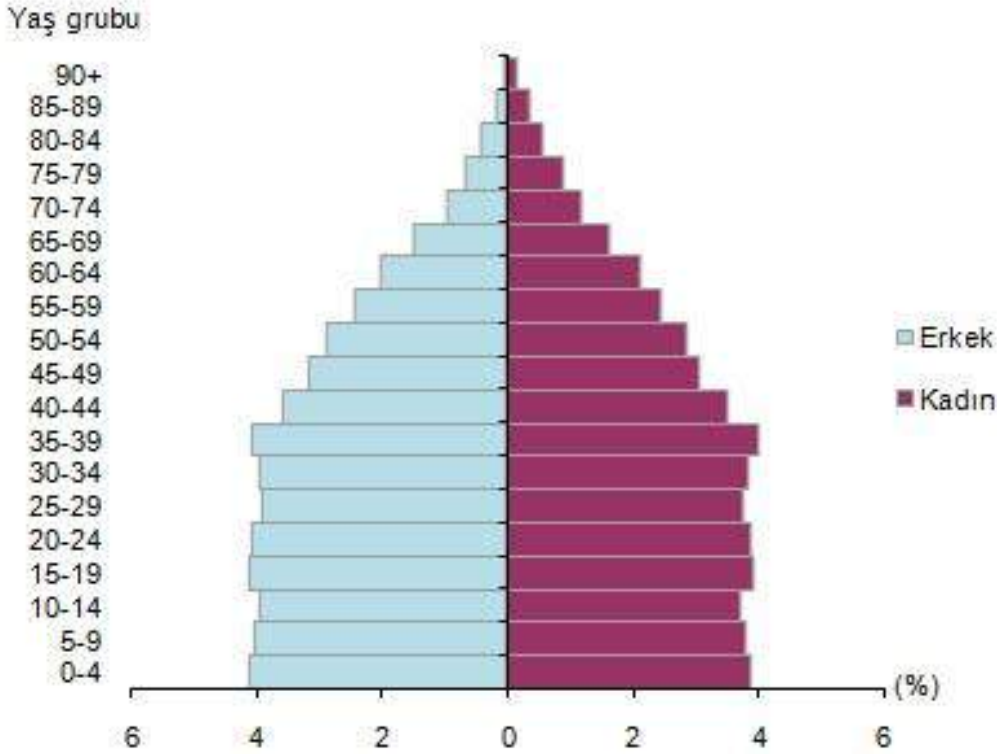
Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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



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

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

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

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

(2) [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Turizm Sektörü Verileri

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Muğla İli



Muğla deniz, göl, dağ ve ormanın içiçe bulunduğu; balı, balığı, kumsalları ve tarihî zenginliğiyle şöhret yapan; Türkiye'nin en uzun deniz kıyısına sahip ili. 36° 17' ve 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' ve 29° 46' doğu boylamları arasında yer alır.

Muğla, Ege Bölgesi'nin güneybatı ucunda yer almakta olup; topraklarının bir bölümü Ege Bölgesi'nde, bir bölümü ise Akdeniz Bölgesi'nde kalmaktadır. Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatı-güneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan dağlar engebelendirir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İl topraklarının düzlük kesimleri oldukça azdır. Muğla, Milas, Gökova, Köyceğiz ve Dalaman Ovaları ilin başlıca düzlükleridir. Eşen Ovasının batı kesimi il sınırları içerisindedir. Tamamı küçük olan bu düzlüklerden Muğla Ovası bir gölovidir. İl kıyılarındaki girintiler Güllük Körfezi, Gökova Körfezi ve Fethiye Körfezi; çıkıntılar ise Bodrum, Reşadiye (Datça) ve Bozburun yarımadalarıdır. Bu kıyı göllerinin yer aldığı kesimlerin açıklarında Tersane Adası, Karaada ve Salih Adası yer alır. İl topraklarını Büyük menderes Irmağı'nın kollarından Akçay ve Çine Çayı, Akdeniz'e dökülen Dalaman Çayı ve Eşen Çayı (Kocacay) sulamaktadır. Bafa Gölü'nün doğusu, Akçay üzerindeki



Kemer Baraj Gölü'nün güneydeki küçük bir bölümü ve Köyceğiz Gölü il toprakları içerisinde yer alır. Alansal olarak orta büyüklükte bir il olan Muğla, yüzölçümü itibariyle 13.338 km<sup>2</sup>'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 21. İli olan Muğla, Ege Bölgesi'nin Manisa'dan sonra en büyük 2. ilidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın toplam Nüfusu 967.487 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2018 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 171.850 kişi ile Bodrum, en az nüfusa sahip ilçesi ise 10.898 kişi ile Kavaklıdere ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>TÜRKİYE</b>	<b>74 724 269</b>	<b>75 627 384</b>	<b>76 667 864</b>	<b>77 695 904</b>	<b>79 814 871</b>	<b>80 810 525</b>	<b>82 003 882</b>
<b>MUĞLA</b>	<b>851 145</b>	<b>866 665</b>	<b>894 509</b>	<b>908 877</b>	<b>923 773</b>	<b>938 751</b>	<b>967 487</b>

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	Yıllık Nüfus Artış hızı(%)						
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>12,0</b>	<b>13,7</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>13,5</b>	<b>12,4</b>	<b>14,7</b>
Muğla	1,53	1,82	3,21	1,61	1,64	1,62	3,06

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	Nüfus yoğunluğu									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>97</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>102</b>	<b>104</b>	<b>105</b>	<b>107</b>	
Muğla	63	65	66	67	69	<b>70</b>	71	<b>72</b>	<b>75</b>	

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarım, turizm, sanayi ve ticarete dayanır. Orman, turunçgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir. Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime uygun arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilaçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, pamuk, tütün, arpa buğday gibi tarla ürünleri ile zeytin ildeki başlıca tarımsal ürünlerdir. Bölgede sebzeçilik son yıllarda gelişmekte olup; seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamamı Muğla'da yetişir. Yıllık 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından elde edilir. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas ilçesinde yapılmaktadır. Turunçgiller üretiminde ağaç sayısı 2 milyonun üzerinde olup; başta Köyceğiz olmak üzere ağırlıkta kıyı şeridinde yetiştirilmektedir. Muğla susam üretiminde Türkiye'nin ikinci, tütün üretiminde ise İzmir, Manisa ve Samsun'dan sonra dördüncü büyük ilidir.

İl, tarımsal üretim değeriyle ülkedeki diğer iller sıralamasında 16. sırada yer almaktadır. Aynı zamanda arıcılıkta da oldukça gelişmiş olan Muğla İli'nde Marmaris bölgesi çam balı ile ünlüdür. Turizm il genelinde önemli bir ekonomik aktivite rolündedir. Muğla İli'nin coğrafi yapısı ve doğal özellikleri, sezonun uzunluğu ve tarihsel yapısı bölgedeki turizm potansiyelini artırmaktadır. İl sınırları içinde bulunan Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile

dünyaca tanınan tatil beldeleri haline gelmeye başlamıştır. Bölgeye gelen turist sayısı her yıl artış göstermektedir. Bölgeye olan ulaşılabilirliğin yüksek olması ve geniş bir kıyı kesimine sahip olması bölgeye olan talebi ve ziyaretçi sayılarını olumlu yönde etkilemektedir.

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır olup; sanayi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmalat Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırçır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi, gibi kuruluşlar ile Yatağan Termik Santrali'dir. Bölgede tekne, yat ve balıkçı motoru imalatı gelişmektedir. Yatağan Termik Santrali dışında, Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri mevcuttur.

İlin en önemli gelir kaynaklarından biri turizmdir. Kent temel olarak Ege ve Akdeniz bölgeleri içerisinde yer almaktadır. Bu kesişim noktasında yer alması Muğla'yı diğer destinasyonlardan farklı kılan bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Coğrafik olarak bile kent birçok açıdan kozmopolit bir yapı özelliği göstermektedir.

Bölge'nin iklim özellikleri analiz edildiğinde deniz etkisi mevcut olmakla beraber, yörenin temel yüzeysel şekilleri de kentin iklimsel yapısı üzerinde önemli bir role sahiptir. Ortalama güneşlenme süresi 7 saat 48 dakika olarak hesaplanmıştır. Nem oranı, %61, ortalama yağış miktarı 1196mm, yağışlı gün sayısı 98, karla örtülü gün sayısı 1,6 don tutan gün sayısı ise yaklaşık olarak 34 olarak gerçekleşmiştir. Muğla ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yani, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kıyıda içeriyeye gidildikçe kara ikliminin tesiri görülür ve ısı düşmekte olup kıyılarda kar yağışı görülmemektedir. Ancak, iç kısımlarda ise senede 1-2 gün kar görülebilir. Sıcaklık +43,7°C ile -12,6°C arasında seyretmekte ve yağış miktarı 1180 mm ile 775mm arasında bölgelere göre değişmektedir.

Bölge topraklarının %75'e yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar gür ve verimlidir. Dağların büyük kısmı ormanlarla, kıyılardaki yamaçlar makilerle örtülüdür. Ormanlarda çoğunlukla kızılçam, karaçam, fıstıkçami, sedir, ardıç ve dünyada ender bulunan kokulu günlük ağaçlar bulunmaktadır. Vadi ve su kıyılarında çınar, söğüt ve selvi ağaçları çoktur. İl topraklarının %4,5'i çayır ve meralarla %16'sı ekili dikili alanlarla kaplıdır.

Muğla her bakımdan güçlü ve derin medeniyet zenginliği olan dünyadaki ender destinasyonlardan bir olarak karşımıza çıkmaktadır. Kent insanlık tarihinde büyük medeniyetler üretmiş ve insanlığa her bakımdan birçok alanda önemli değerler katmıştır. Yaklaşık olarak 5500 yıllık bir yerleşim alanı olan Muğla her bakımdan farklı kültürleri ve değerleri yapısında bulunduran kozmopolit bir nitelik göstermektedir.

Muğla kenti tarihsel süreç açısından genel hatları ile ele alındığı zaman süreç olarak derin ve farklı kültürlerin, medeniyetlerin etkisi altında kalan bir nitelik göstermektedir. Bu çok farklı kültür ve medeniyetin etkisi şehirde büyük bir tarihi miras ortaya koymuştur. İnsanlık medeniyetinin geleceğine de ışık tutan bu zengin tarihi altyapı gelecekte Muğla'nın daha değerli bir destinasyon olmasına yol açacağı beklenmektedir.

Temel tarihsel veriler incelendiği zaman kentin temel yapısını oluşturan evrimsel süreçte özellikle Karia, Dor, Lydia, Pers, Makedon, Mısır, Roma, Menteşoğulları, Osmanlı ve Cumhuriyet Dönemi sürecinin kentin gelişiminde büyük bir yere ve öneme sahip olduğu görülmektedir. Bu değerler Muğla'yı bugün her bakımdan dünyada eşsiz bir konuma getirmiştir. İyi bir destinasyon yönetimi kenti her bakımdan dünyanın bir numaralı turizm destinasyonuna dönüştüreceği öngörülmektedir.

Muğla bütün olarak birçok açıdan çok önemli değerlere sahiptir. Kentin temel yapısına baktığımız zaman özellikle her alanda çok yüksek düzeyde sit alanlar ve arkeolojik birikimler bulunmaktadır.

Alansal varlıklar (territorial assets) genel olarak camiler, medreseler, türbeler, kaleler, mezarlık anıt,tiyatrolar, harabeler, müzeler, mesire yerleri, kaplıcalar& doğal kaynaklar şeklinde sıralanabilir.

Kentin tarihi ve kültürel envanterine baktığımız zaman çok önemli camilerin olduğunu görülmektedir. Kentteki camiler incelendiği zaman görüleceği gibi bu yapıtların gerekli yönetim planlarının çıkarılması, yenileme çalışmalarının yapılmasının, turizm açısından büyük bir önemi vardır. Özellikle sektör açısından ürünün zenginleştirilmesi ve müşteri açısından çeşitlendirmeye gidilmesi bu bağlamda önemli potansiyel oluşturmaktadır.Ulu Cami Menteşeoğullarından İbrahim Bey tarafından1344'de yaptırılmıştır.Kurşunlu Cami Esseyid Şucaeddin tarafından 1494'teyaptırılmıştır.Şeyh Cami Şeyh Bedreddin tarafından 1565'teyaptırılmıştır.Pazaryeri Cami Bartıkoğlu Hacı Ahmed Ağa tarafından1843'te yaptırılmıştır. Saburhane Cami Saburhane Dergâhının yerine Tavaslıoğlu Hacı Osman Ağa tarafından1848'de yaptırılmıştır. Şahidi Cami Şeyh Seyyid Kemaleddin adına 1390senesinde yaptırılmıştır. Mustafa Paşa Cami Bodrum ilçesinde kalenin karşısındadır. Kızıl hisarlı Mustafa Paşa tarafından 1723'teyaptırılmıştır.Tepecik Cami Bodrum ilçesinde 1735'te Hasan Ağa tarafından yaptırılmıştır. Hacı İlyas Cami Milas'ta Orhan Bey tarafından 1330'dayaptırılmıştır. Ulu Cami Milas ilçesinin en büyük camisi'dir. Ahmed Gazi tarafından1378'de yaptırılmıştır. Firuz Bey Cami Milas ilçesinde Menteşe valisi Hoca Firuz Bey tarafından 1394'teyaptırılmıştır. Ağa Cami Milas'ın, Toptaşı Tepesinin batısındadır. Hacı Abdülaziz Ağa tarafından 1737'deyaptırılmıştır. Ahmed Gazi Medresesi Milas ilçesinde 1375'te Ahmed Gazi tarafından yaptırılmıştır. Şemsiana Türbesi Muğla'nın Saburhane mahallesindedir.Sarı ana Türbesi Milas'tan Güllük'e giden yol üzerindedir.

Kentin değişik destinasyonlarında yer alan kale, anıt ve tiyatro gibi yapıtlara baktığımız zaman ise uzun geçmişi ve değerleri olan varlıkların olduğunu görmekteyiz. Özellikle bu değerlerin farklı lokasyonlarda olması, farklı kültür ve değerleri içermesi nedeniyle büyük bir anlam ifade etmektedir. Beçin Kalesi Bizans kalıntıları üzerine Menteşeoğulları tarafından yaptırılmıştır. Kale'de Medrese, Menteşeoğlu Gazi Ahmed Bey'in türbesi ve hamamı vardır. Bodrum Kalesi Roma katolik kilisesine bağlı Rodos şövalyeleri tarafından15. asırda havari Petrusadına yapılmıştır. En büyük(aslanlı) kuleyi İngilizler, en yüksek alandakini İspanyollar yaptırmıştır. Asma köprülü 5kapısı, 3 kulesi ve 3 kat suru vardır. Keramos Kalesi Muğla'nın 64 km güneydoğusunda Keramos'ta eskiçağlardan kalma bir kaledir. Marmaris Kalesi On altıncı asırda Kanuni Sultan Süleyman Han koydaki yarımada üzerine yaptırmıştır. Mozule Anıtı (Mausoleum) Dünyanın yedi harikasından biri sayılan bu anıt Bodrum'dadır. M.S. 353 senesinde Karia Kralı Mausales adına yaptırılmıştır. Çok önemli bir anıttır. Tiyatro Mozulenin karşısında Göktepe denilen yerdedir. Lidya Kaya Mezarları (Amintas Anıtı) Fethiye civarında kayalara oyulmuş mezarlardır. Dördüncü asırda yapılmıştır. Ayrıca Romave Bizans devrine ait kaya mezarlar da vardır. Gümüşkesen Anıtı Milas'tadır. Korent başlıklı sütunlarla süslü Roma mezarıdır. M.Ö. 1. asırda yapılmıştır. Piramit biçimli bir çatıyla örtülüdür. Tavanı geometrik şekiller ve çiçek motifleriyle süslüdür. M.Ö. 6. Asırda yapılmıştır. Akköprü M.S. 3. asırda Romalılar tarafından yapılmıştır. Köyceğiz'e 33 km mesafede 30metre yükseklikte 50 metre uzunlukta tarihi bir köprüdür.Ege'yi Akdeniz'e bağlayan tek köprüdür.

Muğla'nın kentsel olarak derinliğini ortaya koyan diğer çok önemli tarihi değeri de sahip olduğu tarihi kent harabeleridir. Bu kentler her bakımdan önemli bir potansiyele sahiptir. Myndos Şehri Harabeleri Bodrum'a 23 km uzaklıkta bulunan Gümüşlük'tedir. Knidos Şehri Harabeleri Datça'nın

batisında M.Ö.7. yy'da Dorlar tarafından kurulmuştur. Tiyatro, surlar ve çeşitli yıkıntılar vardır.Amos Şehri Harabeleri Marmaris yakınlarında M.Ö. 5.asırda kurulan ve korsanların barındığı bir şehirdir. Telmessos Şehri Harabeleri Fethiye yakınlarında Lidyalıların kurduğu bir liman şehridir. Kakasbos Tapınağı, Aminta, Anıt kabri, kayalara oyulmuş Lidya mezarları, İskender'in komutanlarından Amintas için M.Ö. 4. Asırda yapılmıştır. Caunus Şehri Harabeleri Köyceğiz'in güneyinde Dalyan köyündeki şehir kalıntılarıdır. Yirmi bin kişilik tiyatro, sukemerleri, kayalara oyulmuş mezarlar, saray ve surlar bulunmaktadır. M.Ö. 4. Asırda Giritliler tarafından yapılmış. Ören Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Milas yakınında deniz kenarındadır. Eski Keranos şehri kalıntılarıdır. Patara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir harabeleridir. Lidya şehridir. Labranda Harabeleri Eski çağlara ait bir şehrin kalıntılarıdır. Milas'a 10km mesafede Kargacık köyü yakınındadır. M.Ö. 4. Asırda kurulmuştur. İki giriş kapısı, tapınak, tepede kale ve oda mezarlar başlıca kalıntılardır. Pınara Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya şehirlerinin en önemlisiydi. Tiyatrosu ve2500 kaya mezarı ile mağaralar vardır. Kınık (Ksantos) Harabeleri Eski çağlara ait bir şehir kalıntısıdır. Lidya medeniyetinin önemli şehirlerindedir. Ayaklı Köyü Harabeleri Milas-Selimiye yolu üzerindeki Ayaklı köyü eski çağlarda bir Karya şehriydi. Romalılara ait Evromos Tapınağı buradadır. Kapıkırı Köyü Harabeleri Bizans'tan kalma manastır, eski çağlara ait tiyatro ve şehir kalıntıları mevcuttur. Bafa Gölü kuzeydoğusundadır. M.Ö.5. asırda Lamos Körfezinde kurulu bir liman şehridir. Piskoposluk merkezi olarak faaliyet göstermiştir. Kedreia Harabeleri Marmaris'in 18 km kuzeyinde Kerme Körfezinde Sedir Adası üzerindedir. Karia bölgesinin küçük bir şehriydi. Kıyı surları Roma Tapınağı (Bizanslılar Kiliseye çevirmiştir), at nalı şeklinde tiyatro, sarnıçlar, tersane, Roma Metropolü günümüze gelen kalıntılardır. Bargylia Harabeleri Günlük'ün 6 km güneydoğusunda Kemikler köyü yakınındadır. İkitepe üzerinde kurulan bir Karia şehridir. Tapınak, tiyatro, surlar, odeon, kapaklı uzuntaş, lahitler vardır. Uydai Harabeleri Karaoğlan Dağı eteğinde Milas'a 7 km mesafede Damlıboğaz köyündedir. Karia şehridir. M.Ö.6.asırda kurulmuştur. 2,5 m yükseklikte surlar, Apollon, Artemis tapınakları, lahit ile 41 kalker mezar vardır. İasos Güllük Koyunda Asun Kurin köyündedir. M.Ö. beşinci asırda kurulmuştur.Karia şehridir. Piskoposluk merkeziydi. Sarnıçlı kale, 21basamaklı tiyatro, kabartmalı sütunlar, mezar odalar, agora ve ana kapı günümüze gelen kalıntılardır. Stratonikeia Harabeleri Yatağan'a 8 km mesafede Eskihisar köyündedir. M.Ö.218'de Suriye Kralı Antiokos karısının ismini vermiştir. Açık hava müzesinde kale, saray kapısı, çiçekli sütunlar, tiyatro sergilenmektedir. Tios-Doger Harabeleri Fethiye'ye 25 km mesafede Döğer bucağındadır. Kabartmalı mezarlar ve sur kalıntıları vardır. Üzümlü Harabeleri Kadyanda şehrinin harabelerinden kabartma resimlerle süslü mağaralar, tiyatro, büyük ev sarnıçları, Lidya dilinde yazılmış anıt vardır. Sidima (Dodurga)Harabeleri Eski Sidima şehri harâbeleri, Dodurga köyündedir. Beyaz mermerden yapılmış kitabeli mezarlar vardır. Leton Tapınağı Fethiye yakınlarında Lidya Kralı Sarpedor adına M.Ö.4. asırda yapılmıştır. Zeus Tapınağı: Milas'ta M.S. 2.asırda yapılmıştır. Augustos Tapınağı: Milas'ta M.S. 1.asırda yapılmıştır.

Kentte bulunan diğer önemli bir değer ise müzelerdir. Özellikle yörenin temel birikimlerinin sunulduğu belli başlı müzeler aşağıdaki Tablo'da görülmektedir. Bu müzelerin de özellikle yönetim sisteminin ve anlayışının değiştirilmesi kent için çok önemlidir. Mümkün olduğunca müzede yer alan ürünlerin temel özelliklerine uygun bir şekilde röprodüksiyon yapılması ve gelen ziyaretçilerin ilgilerine sunulması çok büyük önem taşımaktadır. Ayrıca bu tür yerlerin haftanın her günü açık olacak bir şekilde planlanmasının da yararlı olacağı düşünülmektedir.

Bodrum Müzesi Dünyanın en zengin sualtı eserleri bulunan bu müzede, Karyalılara ait zengin eserler de vardır.Fethiye Arkeolojik Müzesi; Bu müzede Lidya, Roma Bizans ve Osmanlı devrine ait eserler sergilenmektedir.Milas Müzesi; bölgenin temel değerlerine ilişkin çok zengin eski eserler sergilenmektedir.



Bölge'nin doğal nitelikleri kentin birçok alanda temel özelliğini bütünleştiren bir özelliğe sahiptir. Gerçekten kent doğal özellikleri bağlamında eşsiz bir niteliğe sahiptir. Doğal olarak birçok alternatif ve çeşitliliğe sahip olan Muğla'yı diğer kentlerden ayıran en önemli özelliği sahip olduğu bu kopyalanması ve taklit edilmesi imkansız özellikleridir.

Günlük Ormanları Fethiye ile Marmaris arasında "günlük" ağaçlarından meydana gelmiştir. Bu ormanlarda dolaşmak zevkli ve sihhate faydalıdır. Çok güzel kokan "günlük" ağaçlarından elde edilen sığla yağı, ilaç ve parfüm sanayinde kullanılır. Ula Kapuzu Ula ilçesinin 2 km yakınında 500m yükseklikte bir tepedir. Buradan deniz ufkunun ve bilhassa akşam güneşinin batışını seyretmek çok güzeldir. Sakar Tepesi Muğla-Marmaris yolu üzerinde Muğla'ya 18 km mesafededir. 550 m yükseklikteki bu tepeden Gökova Körfezi, yeşil ormanlar, masmavi denizin görüntüsü büyüleyici bir özellik göstermektedir. Gökova Körfezi Dünyada eşi bulunmayan bu körfezin kıyıları orman ve meyve bahçeleri dantel gibi örülmüştür. Kıyıları, yusuvarlak ve pembe kumlarla kaplı güzel adacıkları ve Muğla'nın ve dünyanın en güzel köşelerinden biridir. Ölü Deniz Fethiye'ye 12 km mesafede kuytu ve gizli bir liman özelliğindedir. Gemiler için emin bir sığınaktır. Çevresi çok çekici bir dinlenme alanıdır. Yatların ölü denize girmesi yasaktır. Kelebekler Vadisi Kıdırak Plaj Parkının güneyinde, Kötürümsü Koyu'nun iç kısmındadır. Vadide bahar aylarında rengârenk binlerce kelebek görmek mümkündür. Gedova Adası Köyceğiz Gölü'nün ortasında ormanlarla kaplı bir adadır. Küçük iskelesi, plaj ve bungalov tipi evleriyle turizm açısından büyük bir değer oluşturmaktadır. Dalyan Köyceğiz Gölü'nü denize bağlayan tabii kanalın orta kısmındadır. Yakınında tarihi harabeler, kanalın denize döküldüğü yerde Gökbeli ismi verilen yerde 100 m genişliğinde kumsal bulunmaktadır. Gümbet Bodrum'a 2 km mesafededir. Plajın kumu çok incedir. Su sığdır. Gelen turistler için eşsiz bir ortam sunmaktadır. Karaağa Bodrum Limanı'na 5 km mesafededir. Fok Mağarası ve Güzellik Ilıcası meşhurdur. Fok Mağarası romatizma hastalığına iyi gelir. Bardakçı Köyü Bodrum yakınındadır. Küçük bir plajı tatlı bir su kaynağı vardır. Mitolojilerde geçen Salmakis Çeşmesi'nden akan su budur. Kara Toprak Turgut Reis Bodrum'a 22 km mesafededir. Plajı ince kumludur. Turgut Reis'in doğduğu yerdir. Anıtı vardır. Gümüşlük Bodrum'a 24 km mesafededir. Doğal özellikleri ile birçok turisti çekmektedir. Demir Torba kıyılarının yanında İkiz Adaların karşısında deniz ve kumu nefis bir koydur. Torba Kıyıları Bodrum'a 9 km mesafededir. Balçık Koyu adı verilen bu yer balık avcılığı için çok uygundur. Milas Göller ile Güllük Plajı sakın ve doğal manzaralı bir yerdir. Ören Plajı balıkçılığı ile meşhurdur. Bodrum Sayısız tabii güzellikleri bünyesinde taşıyan bir ilçedir. Her yeri eşsiz güzelliklerle oya gibi işlenmiş kıyıları tabii kumsallarla doludur. Marmaris adeta bir dantel gibi işlenmiş koyların süslediği Marmaris çok güzel bir ilçedir. Sahillerinde laos, mercan, barbunya, lüfer ve trança balığı avlanır. Kara avcılığı ise tavşan, dağkeçisi, ayı, keklik ve çeşitli kuşlar vardır. Fethiye Dağların denize kadar sokulduğu, çok güzel manzaralı kumsalların uzadığı Fethiye civarında 19 antik şehir harabesi vardır. Fethiye civarında 19 antik şehir harabesi vardır. Datça İlçe bir yarımadanın ortasındadır. Roma devri eserleri vardır. Burgaz, Gebekum, Kara incir, Palamut, Tekir ve Kargı dinlenme yerleridir. Gökova Muğla-Marmaris yolu üzerinde Muğla'ya 30 km, Ula'ya 19 km, Marmaris'e 25 km mesafededir. Sedir Adası, Turnalı Koyu, Akbük Mal Deresi, Gelibolu Bük gibi yerler vardır. Paşalimanı Volkanik bir bölge olan bu yerden limana bakılınca, çevredeki adalarla burasının sulara gömülmüş bir krater ağzını andırdığı görülür. Bafa Gölü Balık bakımından zengin bir mesire yeridir. Zeytin ağaçları, eflatun ve pembe renkli zakkum çiçekleri ve katırtırnakları etrafını süsler. Köyceğiz 20-35 km'lik bir çevre içinde deniz, göl, ormanlar, dağlar ve yaylaları iç içedir. He çeşit spora ve dinlenmeye müsaittir.

Kentin her noktası yüzyılları hatta bin yılları aşan bir mirasa sahiptir. Dünyada eşi benzeri olmayan bu değerler Muğla ili ve ilçelerini gerek Türkiye'de gerekse de bütün dünyada eşsiz bir kent yapmaktadır. Özellikle büyük medeniyetlerin yarattığı değerler ve birikimler bize yüzyılları

aşan farklı kültürler ve yaşam biçimleri ile ilgili olarak büyük bir bilgi birikimi sunmaktadır. Tarihi mirasın çok derin ve zengin olmasına rağmen gerçek değerini yansıtan bir noktada olmadığı da özellikle yapılan alan gezilerinde görülmüştür. Bu derin potansiyel ve nitelik her bakımdan mutlaka yeniden gözden geçirilerek kentin yapısına uygun bir model ile değerlendirilmek durumundadır. Kentin tarihi ve arkeolojik zenginliği çok farklı kültürlerin birikimi ve devaluasyonu ile oluştuğu için ayrıca büyük bir değer taşımakta ve tek (unique) olma özelliği göstermektedir. Bu nitelik dünyada birçok insanın ilgisini çekmekte ve bölgeyi özellikle küresel alanda ilgi odağı haline getirmektedir.

Kent uzun yıllardan beri Türk kültürü ve değerlerine beşiklik eden bir yapıda olduğu için güçlü yörük kültüründen söz etmek mümkündür. Ayrıca geçmişten günümüze sahip yaratılan farklı kurumsal ve yaşam biçimine ilişkin temel değerlerde Muğla'nın diğer bir önemli özelliği olarak karşımıza çıkmaktadır.

Zaman içerisinde Muğla'nın sahip olduğu doğal ve coğrafik konum nedeniyle hem geçmişten gelen birikimler hem de günümüzde güçlü bir şekilde gelişen turizm sektörü Muğla'yı bir dünya kenti konumuna getirmiştir. Dünyanın farklı kültürlerini bu ender coğrafyaya çeken temel değerler destinasyonun bir dünya kenti olmasının yolunu açmıştır.

Muğla sahip olduğu farklı destinasyonları itibarı ile çok çekici iklim ve doğal değerle sahiptir. Bu yapı kenti her bakımdan çekici kılan bir diğer önemli özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle nem oranının belirli lokasyonlarda uygun seviyede olması, her sezonda optimal yaşam koşullarını destekleyen bir yapısının olması kenti farklılaştıran diğer önemli özellik olarak karşımıza çıkmaktadır.

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre 2017 yıllarında Muğla iline giriş yapan yabancı turist sayıları ve oranları;

2017 YILINDA MUĞLA İLİ GÜMRÜK KAPILARINDAN ÜLKEMİZE GİRİŞ YAPAN TURİSTLERİN AYLARA VE HUDUT KAPILARINA GÖRE DAĞILIMI															
HUDUT KAPISI	DALAMAN HAVALİMANI	MİLAS-BODRUM HAVALİMANI	MARMARIS LIMANI	BOZBURUN LIMANI	BODRUM LIMANI	MANTARBURNU LIMANI	FETHİYE LIMANI	DATÇA LIMANI	GÜLLÜK LIMANI	TURGUT REİS LIMANI	YALI KAVAK LIMANI	AYLIK	AYLIK ARTIŞ %	AYLARIN TOPLAMI	GENEL ARTIŞ %
OCAK	830	1.541	394	0	1.770	733	57	3	240	12	0	5.580	-3%	5.580	-3%
ŞUBAT	515	26	2.392	0	1.650	502	30	21	212	11	2	5.361	-36%	10.941	-22%
MART	3.270	366	3.590	0	2.127	786	89	56	275	2	0	10.561	-45%	21.502	-36%
NİSAN	43.078	13.823	9.166	0	4.463	5.398	708	210	293	15	26	77.180	9%	98.682	-5%
MAYIS	148.052	50.067	14.425	595	16.341	15.159	1.531	648	331	2.324	282	249.755	6%	348.437	2%
HAZİRAN	199.205	85.166	13.381	2.598	13.492	16.849	2.608	892	261	7.043	1.031	342.526	25%	690.963	13%
TEMMUZ	232.494	110.414	19.322	3.065	24.099	22.230	3.262	1.748	249	4.970	1.959	423.812	17%	1.114.775	14%
AĞUSTOS	227.043	107.579	19.643	4.400	21.333	24.240	3.736	2.285	373	12.295	2.586	425.513	18%	1.540.288	15%
EYLÜL	203.225	80.633	20.631	2.751	17.581	25.027	3.076	1.336	284	10.122	1.364	366.030	19%	1.906.318	16%
EKİM	89.776	33.640	11.988	261	12.245	15.053	1.548	514	221	2.503	128	167.877	1%	2.074.195	15%
KASIM	1.918	160	3.604	22	1.940	1.223	195	615	114	138	42	9.971	1%	2.084.166	15%
ARALIK	995	16	784	0	1.967	1.046	194	21	155	131	28	5.337	25%	2.089.503	15%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.150.401</b>	<b>483.431</b>	<b>119.320</b>	<b>13.692</b>	<b>119.008</b>	<b>128.246</b>	<b>17.034</b>	<b>8.349</b>	<b>3.008</b>	<b>39.566</b>	<b>7.448</b>	<b>2.089.503</b>			

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2016 yılı Turizm İstatistikleri'ne göre Turizm geliri 2016'da yüzde 30 düşerek 22.1 milyar dolarda kaldı. 2015 yılında bu rakam 31.5 milyar dolar seviyesindeydi. Böylece bir yılda turizm geliri 9.4 milyar dolar düşüş yaşadı.

TÜİK'in verilerine göre; turizm geliri 2016 yılında bir önceki yıla göre yüzde 29,7 azalarak 22 milyar 107 milyon 440 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 72,8'i yabancı ziyaretçilerden, yüzde 27,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Gelirin 18 milyar 495 milyon 978 bin dolarını kişisel harcamalar, 3 milyar 611 milyon 462 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.4. Çeyrekte daralma yüzde 27 oldu. Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan 4. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 27,2 azalarak 4 milyar 782 milyon 729 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) yüzde 71,9'u yabancı ziyaretçilerden, yüzde 28,1'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 30 milyon 717 bin dolarını kişisel harcamalar, 752 milyon 12 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Muğla İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün verilerinden anlaşılacağı üzere 2016 yılında Muğla ili 2015 yılına oranla % 40,85 oranında oldukça büyük bir turist kaybı ile karşılaştı.

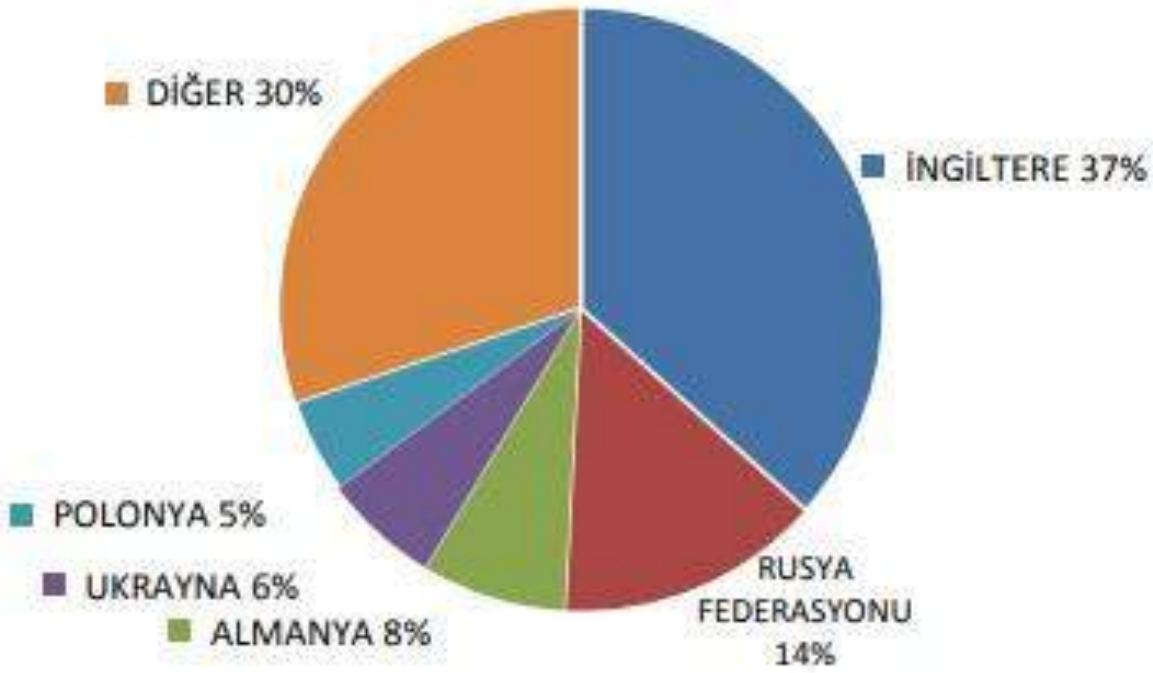
Büyük gerileme yaşayan Muğla turizmi 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti. En büyük kayıp İngiltere'de yaşandı. Muğla turizmi 2016 yılı analizine göre, Muğla 8 aylık dönemde 1 milyon dolayında turist kaybetti.

Muğla'nın turist sayısında yaşadığı bu kaybın yüzde 35'i İngiltere pazarında yaşandı. İle İngiltere'den gelen turist sayısı 928 binden 600 bine düştü. Diğer yandan Muğla turizminin kaybettiği turistlerin yüzde 18'i de Rusya pazarından kaynaklandı. Muğla'ya Rusya'dan gelen turist sayısı da 8 ayda 181 binden 7 bine kadar geriledi. Muğla turizmi, 2016'nın 8 aylık döneminde; Almanya, Hollanda, Polonya ve Belçika gibi önemli pazarlarda ciddi kayıplar yaşadı.

2016'da Muğla turizminin artış yakaladığı tek Pazar ise Ukrayna oldu. Yılın 8 aylık döneminde Muğla'ya Ukrayna'dan gelen turist sayısı yüzde 120 artarak 35 binden 80 bin dolayına çıktı.

2016 yılında büyük düşüşler ve dalgalanmalar yaşayan sektör 2017 yılında toparlanma ve yenilenme yaşanmıştır. 2018 yılında ilin hudut kapılarından ile giriş yapan ilk beş ülke dağılımı aşağıdaki gibi olmuştur.

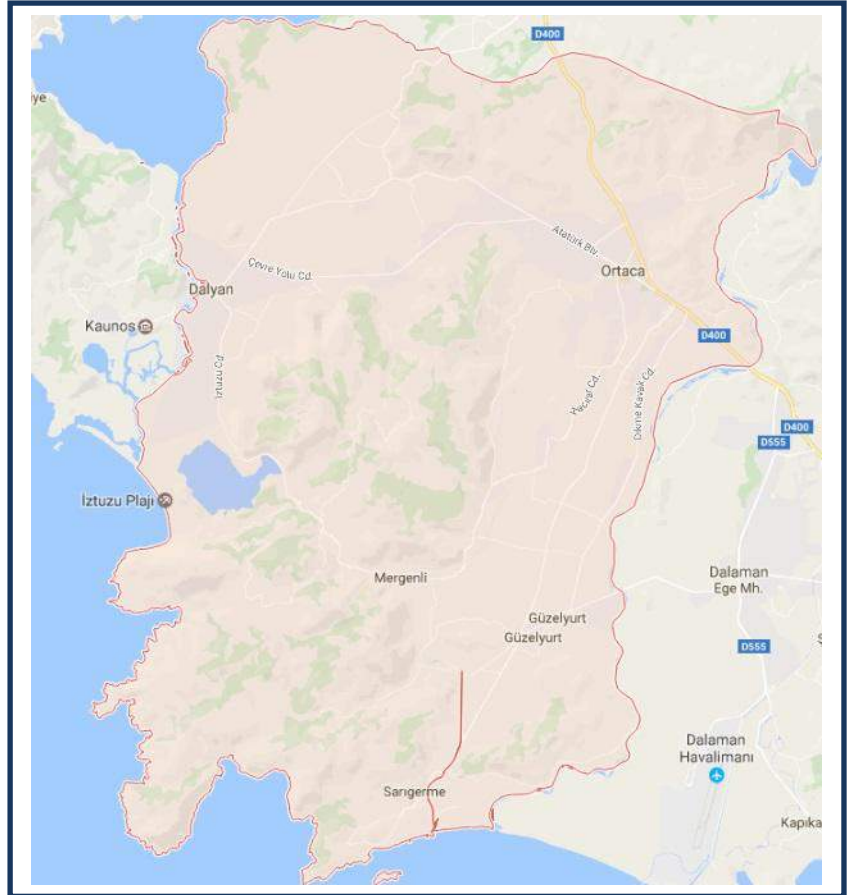
MİLLİYETİ	TOPLAM
İNGİLTERE	1.027.304
RUSYA FEDERASYONU	398.596
ALMANYA	218.195
UKRAYNA	176.871
POLONYA	138.948
DİĞER	845.201
<b>TOPLAM</b>	<b>2.805.115</b>



## 6.2. Ortaca İlçesi ve Turizm

Ortaca, Muğla ilinin 12 ilçesinden biridir. 1959 yılında ilk Belediye örgütü kurulmuş, uzun yıllar Köyceğiz ilçesine bağlı kalmış, 1987 yılında da 3392 Sayılı Kanunla İlçe statüsüne kavuşmuştur. Akdeniz ile Ege Bölgesi sınırında olan Ortaca, İzmir ve Antalya'ya eşit uzaklıktadır. Fethiye ve Marmaris'in tam ortasında konumlu olması itibariyle Ortaca ismini almıştır.

Büyük bir Turizm potansiyeline sahip olan Ortaca kıyı şeridindeki Dalyan Caunos ve Sarıgerme-Pisilis antik kenti Karya Medeniyetlerince M.Ö. 3000–2000 yılları arasında kurulmuştur. Tarih içinde Karya'lılar, Frigya'lılar, Persler, Roma'lılar ve Bizanslıların egemenliği altına girmiştir.



Yöre 1291 yılında Menteşe beyliğine, 1424 yılında Osmanlı yönetimine bağlanmıştır. Ortaca'nın yerleşime açılması ise 1939 yılına rastlar. Daha önceleri göçerlerin konakladığı sanılmaktadır. İlk adı TERZİ ALİLER olan yerleşim yeri 1943 yılında bucak merkezi olmuş, Fethiye-Muğla karayolunun ortasında bulunmasından dolayı "Ortaca" adını almıştır.

Ortaca, Muğla ilinin güneyinde yer almakta olup; Ege ve Akdeniz Bölgesinin birleştiği yerde Muğla-Fethiye karayolu üzerinde, düz bir alanda kurulmuştur. Batısında Dalyan kanalı, batı ve kuzeyinde Köyceğiz, doğusunda Dalaman Çayıve güneyinde ise Akdeniz ile çevrelenmiştir. Muğla - Fethiye karayolu ilçenin kuzeyinden geçer.

Batı Toros Dağları'ndan gelen uzantı kollarıyla Sandras Dağı, ilçenin kuzeyinde yer alır. Kızlan ve Çiçekbaba Dağı ile güneybatısında Çoban Dağı, Bozburunve 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 Bölgesi sınırını oluşturur. Köyceğiz Gölü, Ortaca İlçesine bağlı Dalyan kasabasından bir kanal oluşturarak Akdeniz'e bağlanır.

Denizden 18 km içeride olan Ortaca kent merkezi turizm açısından çok ilgi çekici olmasa da; Ortaca,32 km uzunluğunda sahil şeridinde sahip olup, Dalyan (11 km) ve Sarıgerme (16 km) ilçe merkezine çok yakındır.

İlçe, Muğla merkezine 76 km, Dalaman havaalanına ise 12 km mesafededir. Dalaman Havaalanına yakın konumu itibarıyla ulaşımı açısından oldukça avantajlıdır.

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 Gölgeleli dağlar (Sandırız) izler. Bu dağların en yüksek tepesi 2294 metre ile Çiçekbabadağı'dır. Daha sonra Kızlan dağları ile ovaya iniş başlar.

İlçe ve köyleri tamamen düzlük bir alanda kurulmuş sadece Gökbel köyü alçak bir dağ yapısı üzerinde yer almıştır.

Ortaca ilçesi, 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.İlkbahar karsız ve çok değişken, sonbahar da kısa ve kış rejimine döndür. Kışın yüksek tepelerde kar görmek mümkün iken, yerleşim yeri olan ova ve sahil kesimine kar hemen hemen hiç düşmez.

Ortaca, Akdeniz iklim kuşağının tipik bitki örtüsüne sahiptir. Muğla bölgesindeki toprakların %74'ü orman ve fundalık, %15.8'i ekili ve dikili alan, %5.6'si tarıma elverişli yerler ve %4.6'si çayır ve meralardır.

Ormanları oluşturan ağaçlar, meşe, sığla (günlük), sandal karaağaç, çınar, akçakesme, ladin, okaliptus (sulfata), sakız, funda, söğüt, kavak, defne, akağaç, iğne yapraklı ağaçlar kızılçam ve karaçam, yükseklerdeki yemişe gıcirdikeni, mersin, zakkum, pırnal, keçiboynuzu ve defne ile

bodur ürün olarak kekik, adaçayı, harnup (hırnap), meyankökü ve hayıt'tır. Bu bodur ürünler ülkemizin ekonomisinde önemli bir yer tutarlar.

Ortaca doğal kaynakları, turizm tesisleri ve kültürel değerleri bakımından turistik çekiciliği olan bir yöredir. Sarıgerme ve Dalyan gibi iki önemli turizm beldesine sahip Ortaca Fethiye- Marmaris ve Muğla üçgeninin ortasında yer alması ve Dalaman Havalimanına yakınlığı nedeniyle önemli bir konuma sahiptir.

İlçe, ticaretin, sanayinin, turizmin, tarım ve hayvancılığın, doğal ve tarihi güzelliğın tümünü bünyesinde kapsayan bir konuma sahiptir. 12 İlçenin bağlı olduğu Muğla İlinde Milas, Fethiye, Marmaris, Bodrum' dan sonra Ortaca, Ticaret ve Sanayi dalında 5. sıradadır.

Dalyan kanalından İztuzu kumsalına doğru giden yolda, 5000 yıldır canlılığını koruyan kaya mezarları, çam ormanları, günnük ağaçları, nesli tükenmekte olan CarettaCaretta kaplumbağalarının yaşam alanı olan İztuzu kumsalları ve antik kent kalıntılarının bulunduğu, ince kumu temiz denizi ve doğal güzelliğiyle Sarıgerme Plajı önemli çekim değerleridir.

Ortaca konum itibariyle turizm potansiyeli yüksek bir ilçedir. Sarıgerme Plajı, İztuzu Plajı ve Aşı Koyu merkeze çok yakın konumdadır. İlçeye bağlı bu 3 sahil şeridi gerek doğa, gerek çevre ve deniz temizliği açısından önemli bir Turizm potansiyelini beraberinde getirmektedir. Özellikle Sarıgerme Plajı Mavi Bayrak almış bir sahil şerididir. Bölgedeki otel ve moteller konaklama açısından büyük önem taşımaktadır. Ortaca İlçe sınırları içerisinde 20 bin yatak kapasiteli otel, motel, pansiyon ve apart otel mevcuttur.

Aşı, Bakardı ve Dişibilmez koyları el değmemiş doğası bozulmamış, özellikle yat turizmine elverişli bakir koylardır.

Ortaca' ya bağlı Dalyan Beldesindeki kanaldan, teknelerle yapılan yolculuk ile İztuzu Plajına gidilebilir.

Ortaca'nın tarihi Atatürk Köprüsü Dalaman Çayı üzerinde bulunmaktadır. 1934 yılında yapımına başlanan köprü bugün hala ulaşım hizmet vermektedir.

Ortaca Köylerinde Yeşilyurt, Karadonlar ve Osmaniye köyünde Kaunos ve Likya' lılardan kalma kaya mezarları, surlar ve tarihi kalıntılar mevcuttur. İlçedeki Dereköy sınırları içerisinde tarihi Medrese binasının kalıntıları; yıllar önce bu bölgenin eğitim ve öğretim merkezi oluşunun kanıtıdır.

Doğal zenginlikleri içerisinde Fevziye Köyünde yeraltından çıkan kükürtlü su, Yerbelen mahallesinde yetişen Günlük Ağaçları, Dünya' da çok az yerde bulunur. Sığla Ağacı da denilen bu ağaçlar Tepearası ve Okçularda köylerinde yetişmektedir.

İlçe, yaz nüfusu yüksek yerleşim bölgelerinden biridir. 2018 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 48.373'tür.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Ortaca Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	48.373	24.216	24.157
2017	47.697	23.923	23.774
2016	46.982	23.557	23.425
2015	45.875	23.044	22.831
2014	44.827	22.596	22.231
2013	44.227	22.241	21.986
2012	43.633	21.970	21.663
2011	42.920	21.619	21.301
2010	42.364	21.302	21.062
2009	41.704	21.174	20.530
2008	40.649	20.490	20.159
2007	39.648	20.055	19.593

### 6.3. Muğla İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

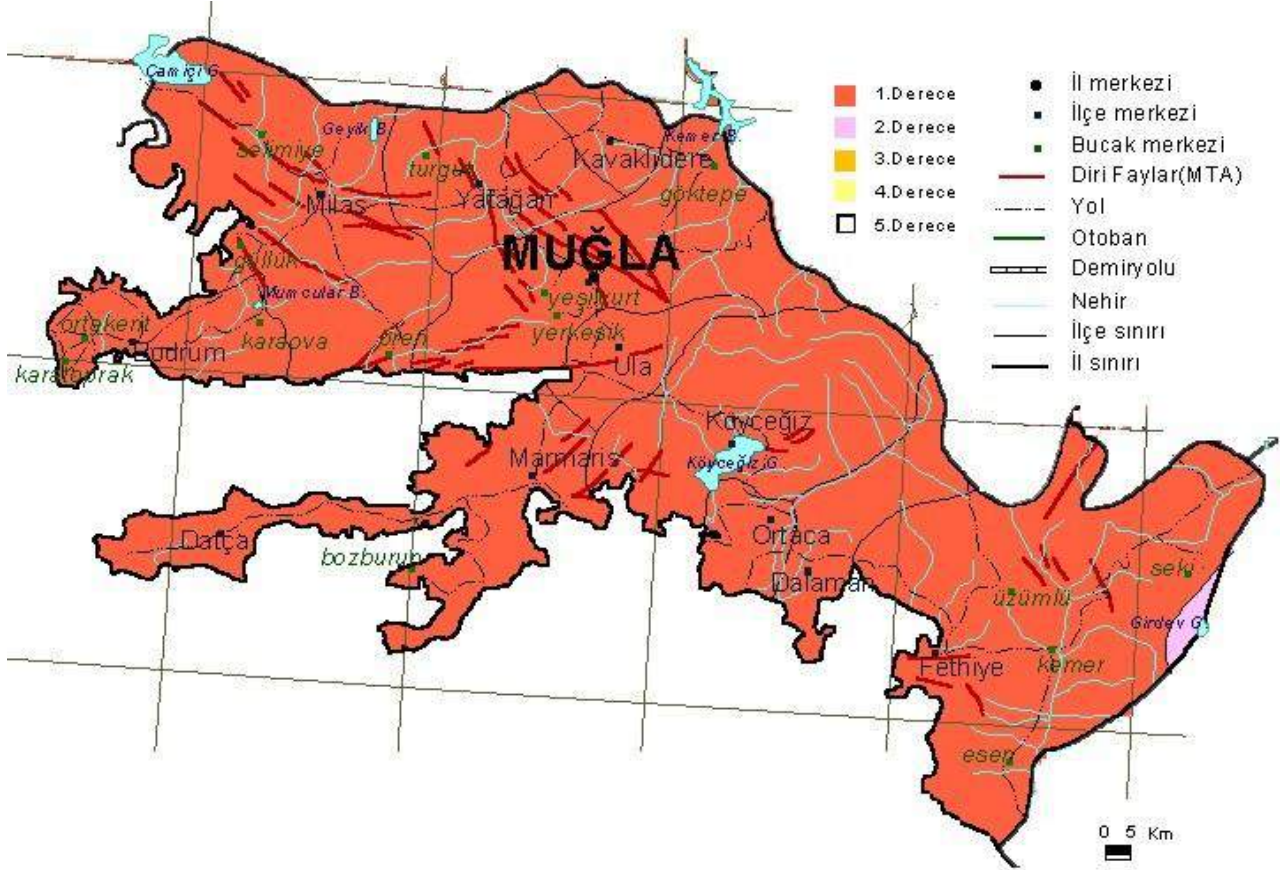
Muğla sismotektonik yöresi, depremsellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibariyle Asor adalarından Endonezya'ya kadar uzanan Alpin Kuşak' ta yer tutmaktadır. Muğla deprem yöresi, özellikle Ege-Hellen Hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı ile Ege graben sistemini içeren Batı Anadolu çekme rejiminin denetimi altındadır. Anadolu'nun batıya hareketi, doğu-batı yönlü sıkışmalara, kuzey-güney yönlü genişlemeye ve dolayısıyla da yöredeki fay sistemlerinin domino taşları gibi kıpırdanmasına neden olmaktadır. Bilindiği üzere, Muğla'nın da içinde bulunduğu Batı Anadolu, Post Alpin dönemde Akdeniz Tetoniği/Neotektonik olarak bilinen dikey tektonik hareketlere maruz kalarak parçalanmış, horst-graben sistemleri gelişmiş ve bu arada körfezleriyle birlikte Ege Denizi oluşmuştur. Nitekim Afrika levhasının Anadolu altına daldığı Ege-Hellen hendeği ve bunun doğu uzantısı durumunda olan Kıbrıs yayı, Ege graben sisteminin aktif fayları, depremlerin tarih boyunca yoğunlaştığı alanlar olarak dikkati çekmektedir.

Türkiye'nin birinci derece deprem bölgesinde yer alan yöredeki Karaova-Milas, Muğla-Yatağan, Ula-Ören ve Gölhisar-Çameli fay zonlarının aktif fayları ile kaydedilen depremlerin episantr koordinatları arasındaki uyumluluk, faylar ile depremler (özellikle büyük depremler) arasındaki yakın ilişkiyi yansıtmaktadır. Yerleşme birimlerinin aktif fay zonlarında yer alması nedeniyle yörede yaşayanlar, deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır.

Muğla sismotektonik yöresi, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Deprem üreten fayların çoğu kısa olmakla birlikte, nispeten daha uzun doğrultu atımlı faylarında varlığı, Muğla deprem yöresi için büyük bir risk oluşturmaktadır. Özellikle, potansiyel sıvılaşma tehlikesi taşıyan ovalık alanlarda söz konusu risk daha çok yükselmektedir.

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

Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Ortaca İlçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.

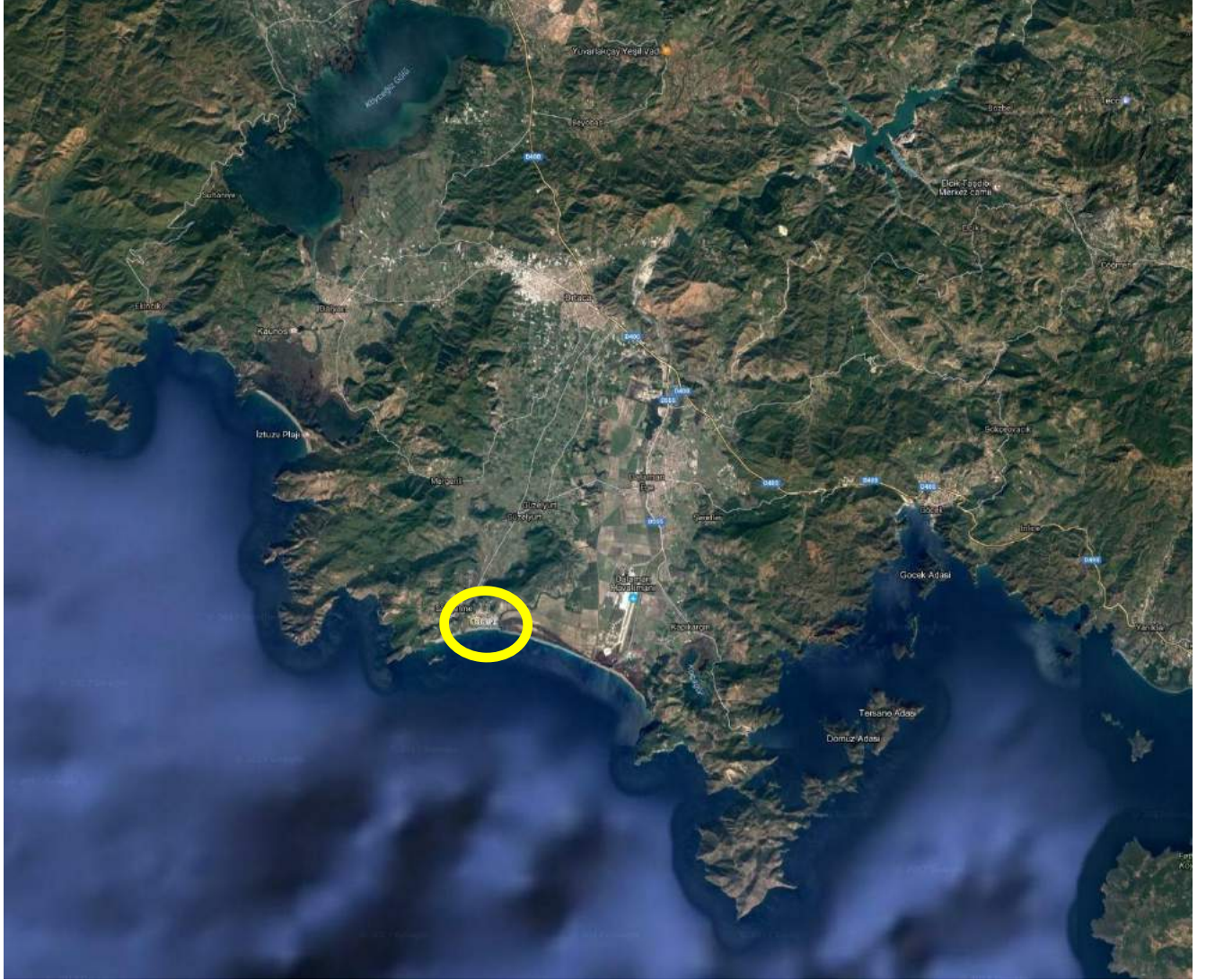




## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

#### 7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı



Rapora konu taşınmaz Sarıgerme, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel Ortaca/Muğla posta adreslidir. Taşınmaz Tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkuldür.

Muğla'nın Turizm Bölgesi içerisinde konumlu taşınmazın çevresinde Oteller, Moteller, Eğlence ve Dinlenme Tesisleriyle Tatil Köyleri mevcuttur. Yakın çevresinde Robinson Club Sarıgerme Park, PegasosTropical Otel, PegasosPalace Otel, Hilton Dalaman Golf Resort&SPA, İberotel Sarıgerme Park, Club Magic Life Sarıgerme, Club Seno, Caria Holiday Resort ve Alinn Club gibi bölgenin önemli Otelleri mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkul ile kumsal arasında 136 ada, 3 parsel konumlu olup bu parselin kumsal uzunluğu yaklaşık 320 metredir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede Robinson Club

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

Sarıgerme Park, PegasosTropical Otel, PegasosPalace Otel, Hilton Dalaman Golf Resort&SPA, İberotel 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.

Yakın çevresinde sezonluk hizmet veren 9 tesis bulunmaktadır. Tesislerin büyük bir kısmı denize cepheli konumdadır. Bölgenin en büyük avantajı ise Dalaman Havaalanı'na oldukça yakın konumda olmasıdır. Bölge olarak Sarıgerme Köyü kongre turizmi ve kurvaziyer turizmi açısından uygun bir konumda olup gelecek yıllarda turizm açısından daha aktif hale gelmesi beklenmektedir.



### 7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre; Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sarıgerme, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel Ortaca/Muğla posta adreslidir.

Değerleme konusu Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmaz geometrik açıdan yamuğayakın amorf formda olup; topografik açıdan oldukça düz, kuzey-güney yönde çok hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden yaklaşık 375 metre, doğu yönden ise yaklaşık 250 metre yol cepheli olup; batı yönden 136 ada 6 parsel, güney yönden ise 136 ada 3 parselle sınır komşusu durumundadır. Parsel çevresinde sınırlarını belirleyici taş duvarı mevcut olup; üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur sözkonusu değildir.

### 7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Mahallen yapılan çalışmada rapora konu taşınmaz parsel üzerinde 3 adet tek katlı, prefabrik yapı bulunmakta olduğu, yaklaşık brüt 78 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip oldukları tespit edilmiş ancak, bahsi geçen yapılan taşınabilir nitelikte yapılar olduğundan değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### 7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

#### ORTACA 136 ADA 2 PARSEL MÜLKİYET KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ORTACA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	FEVZİYE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AKÇAGÖL – SARISU	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	02.08.2000 / -
PAFTA NO	021D05C2D	CİLT/ SAHİFE NO	6 / 534
ADA/PARSEL NO	136 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ORMAN		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	79.081,51 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MALİYE HAZİNESİ		1/1

## ORTACA 136 ADA 2 PARSEL ÜST HAKKI KAYITLARI

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	MUĞLA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ORTACA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	FEVZİYE	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	AKÇAGÖL – SARISU	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	28.06.2007 / 1983
PAFTA NO	021D05C2D	CİLT/ SAHİFE NO	7 / 673
ADA/PARSEL NO	136 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	02.12.2051TARİHİNE KADAR 534SAHİFEDEKİ 136 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	79.081,51 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

## 7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Muğla İli, Ortaca Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.04.2019 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

**Ortaca 136 Ada 2 Parsel Orman Nitelikli Ana Taşınmaz**Beyanlar Hanesi:

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 05/08/2011 tarih 3645yevmiye no ile,
- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi 15.01.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiştir. 24.07.2018 tarih 615395 Sayı no ile 24.07.2018 – 4101

İrtifak Hakları Hanesi:

- Müstakil Ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 02.12.2051 Tarihine Kadar Süre İle 673 Sahifede Tescil Edilmiştir 19/06/2006 tarih 2059 yevmiye no ile,

## Ortaca 136 Ada 2 Parsel Üst Hakkı

### Beyanlar Hanesi:

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 05/08/2011 tarih 3645yevmiye no ile,
- Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına yapılan kesin tahsis işlemi 15.01.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca iptal edilmiştir. 24.07.2018 tarih 615395 Sayı no ile 24.07.2018 – 4101
- Marmaris Tapu Müdürlüğü'ne 11.10.2018 tarih 7743 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama 11.10.2018 Süre 30 gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü'ne 11.01.2019 tarih 2019/319(337) sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama 11.01.2019 Süre 30 gün)
- Marmaris Tapu Müdürlüğü'ne 15.03.2019 tarih 2019/2231(3134) sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama 15.03.2019 Süre 30 gün)

### İrtifak Hakları Hanesi:

- Müstakil Ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 02.12.2051 Tarihine Kadar Süre İle 673 Sahifede Tescil Edilmiştir 19/06/2006 tarih 2059yevmiye no ile,

### Şerhler Hanesi:

- İcrai Haciz : İSTANBUL 14. İCRA DAİRESİ nin 14/12/2018 tarih 2018 / 42723 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88433.22 TL bedel ile Alacaklı : Yasemin Akın lehine haciz işlenmiştir. 14.12.2018 tarih 6564 yevmiye no ile,
- İİK 150/c Md. Gereği İpotegın paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/12/2018 tarih 2018/4716 ESAS sayılı Resmi Yazı 10/12/2018 tarih 6468 yevmiye no ile.

### Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 48.000.000,00TL tutarında ipotek şerhi 17.06.2015 tarih 3159 yevmiye no ile,
- Deniz Faktoring A.Ş. lehine, 2. Dereceden 6.000.000,00TL tutarında ipotek şerhi 17.06.2015 tarih 3163 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 3. Dereceden 13.362.500,00TL tutarında ipotek şerhi 19.07.2017 tarih 4103 yevmiye no ile,

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde “Kat karşılığı ve hâsılât paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın

devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.”

Bu bağlamda, rapora konu Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** üzerinde çeşitli finans kurumları (her gayrimenkul için ayrı, bazısında tek, bazısında birden fazla) lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

Şirketten alınan ve raporumuzun fotoğraflar bölümüne ilave edilen 29.03.2019 tarih YÇ-917 sayılı yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiş olup; yazıya istinaden rapora konu Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Daimi Müstakil Üst Hakkı olarak **GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.** Konu ile ilgili raporumuzun 7.2.6 Maddesi d bendine de dikkat çekmek isteriz.

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

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

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

##### 7.2.5.1 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve

gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

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

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

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

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

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

#### 7.2.5.2 Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binaların Yasal İzin ve Belgeleri

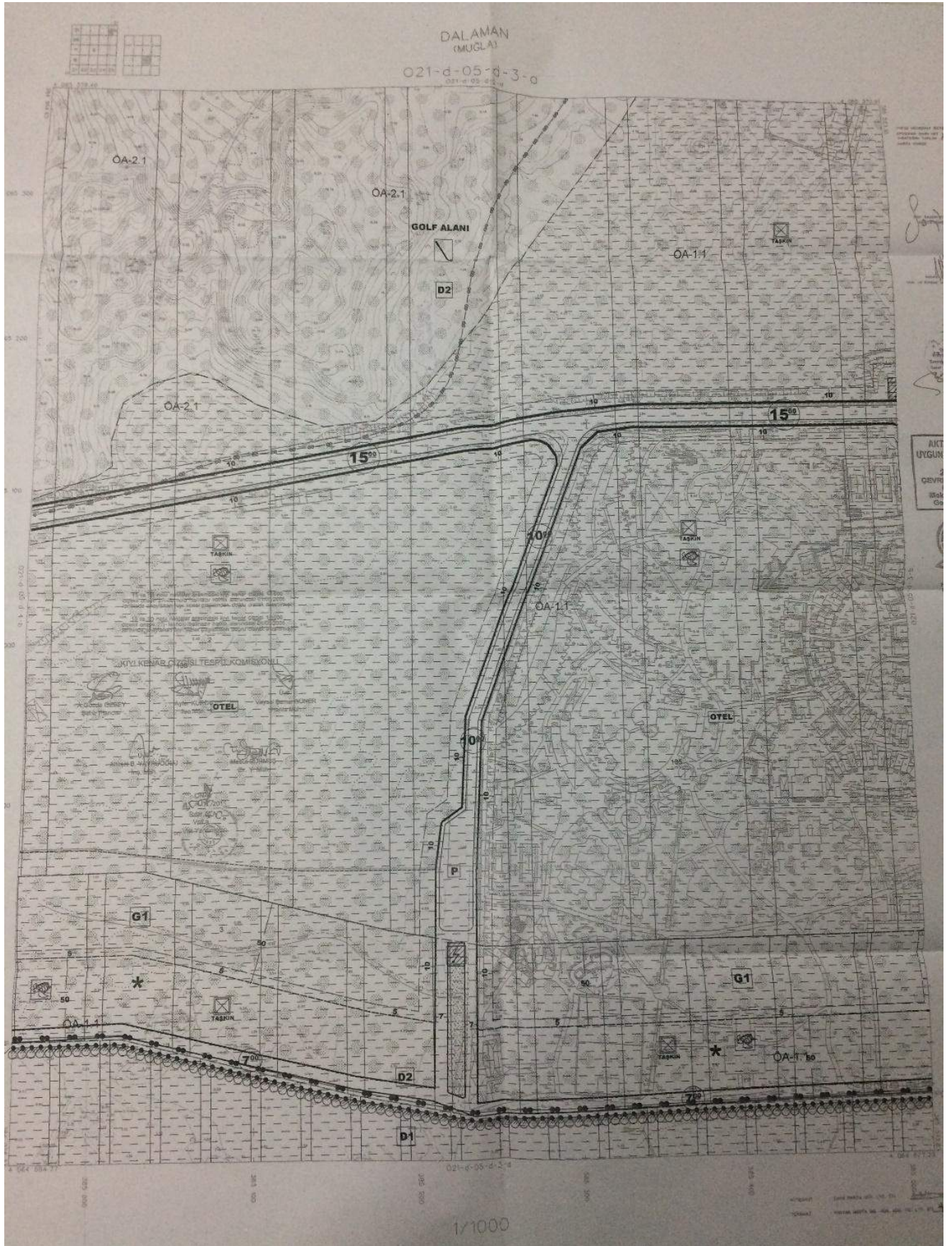
Müşteri tarafından Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan **16.04.2019 Tarihli Resmi İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Sarıgerme Turizm Alanı içinde, Otel ve Günöbirlik Tesis Alanıdır. Yapılanma şartları ise:

- *İmar Lejantı: Otel Alanı*
- *max. Taks: 0,20*
- *Emsal: 0,30*
- *Hmax=13,50 (4 Kat)*

tespit edilmiştir.



## İMAR PLAN ÖRNEĞİ



**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)



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

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

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

Yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaz parselin 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 iken 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 yapılmış olduğu, plan iptali neticesi parselin Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Tesis Alanı ve II. Derece Doğal Sit Alanında kalmakta olduğu ve koruma amaçlı imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca onaylanmadan uygulama yapılamamakta iken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 11.09.2015 tarih, 10477 sayılı Olur’u ile 644 sayılı KHK’nin 13/A maddesi uyarınca onanan Muğla İli Ortaca İlçesi Sarıgerme Mevkii, Sarıgerme Turizm Alanına (II. Kısım) ait 11 paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, (Plan No:62/2015-UİP-14888)“Otel Alanı” İmarlı olarak uygulaması tamamlanmış olduğu tesbit edilmiştir.

Ayrıca konu müşteriden edinilen, 30.11.2015 tarih 42418407-306.03(480680013)-223186 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü tarafından alınmış belgeye istinaden, belgenin 2. Sayfasında:

*“06.11.2017 tarih ve 17 numaralı Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile;*

- *Kesin tahsis süresinin komisyon karar tarihi itibarıyla açılmasına,*
- *Kesin tahsis süresinin dondurulduğu 20.10.2011 tarihi ile dondurulan sürenin başlatıldığı 06.11.2015 tarihleri arasında geçen sürenin tahsis süresine eklenmesine*
- *Firmaya tesise Turizm İşletme Belgesi alması için 06.05.2017 tarihine kadar ek süre verilmesine karar verilmiştir.”* denmektedir.

Bu bağlamda resmi yazı rapor eklerine ilave edilmiş ve bahsi geçen tahsis süresi Değerleme Çalışmalarımız esnasında göz önünde bulundurulmuştur.

### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarına şerh edilmiş Kamu Hacizleri, İhtiyati ve İcrai Hacizlerin olduğu görülmüştür.

- a) İcra-İflas Kanunu çerçevesinde icra müdürlükleri aracılığı bir taşınmaza haciz konulmuş ise, bu haciz, taşınmazın tapuda devrini-satışını engellemez. Alıcı, taşınmazın haczi koyan alacaklının borcunun ödenmemesi sonucu icra yolu ile satılması riskine katlanmak şartı ile taşınmazı devralabilir. Ancak, **“kamu haczi”** adı ile geçen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının

Tahsili Usulü Hakkında Kanun uyarınca taşınmaza Belediye, SSK; Vergi daireleri tarafından haciz konulmuş ise, **bu haciz taşınmazın devir ve satışına engel bir nitelik taşır.** Kamu haczinde, haciz kalkmadan veya haczi koyan devlet kurumunun izni olmadan **taşınmazın devri mümkün değildir.**

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut İhtiyati ve İcrai Hacizler ile 150/C şerhi dışında alım-satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

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

### 7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

### 7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazlar Muğla ili, Marmaris ilçesi sınırları içerisinde, Turizm Bölgesi olarak tanımlanan bölge içerisinde konumludur. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşım durumu, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satış arzlarının sonuçlanma süreçleri açısından,

İmar Durumuna uygun Otel yapılması ile kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Rapora konu taşınmazlardan Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından Yapı Denetim Şirketi de yoktur.

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

Taşınmaz “ÜST HAKKI” vasfında olup üzerlerinde henüz ruhsatlı yapılar bulunmamaktadır.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

#### 8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

##### OLUMLU ETKENLER

- Bilinirliği yüksek bir turizm bölgesinde konumlu olması,
- Yol cephelerinin olması,
- Fiziksel açıdan yapılaşmaya uygun olması,
- Bölgede benzer nitelikli, eşdeğer büyüklükte ve İmarlı denize yakın parsel arzının çok az olması,

##### OLUMSUZ ETKENLER

- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında kalması,
- Parselin deniz cephesinin olmaması
- Gayrimenkul ile deniz arasında ek bir parsel oluşması, bu ek parsel için yapılan tahsis talebi ile ilgili sürecin neticelenmemiş olması,
- 15 Temmuz 2016 tarihinde yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki etkileri,
- 2015, 2016 VE 2017 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri

- 2018 yılının Sektörel bazda gerileme yönlü eğilimi
- 2019 yılı için Sektör temsilcilerinin olumsuz görüşleri
- 1. Dereceden deprem bölgesinde konumlu

## 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır. Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

## 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden; Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Pazar Değeri Yaklaşımı yöntemine yüksek seviyede itimat duyulduğundan ve gelir yöntemine ilişkin pazarda stabil veriler bulunmadığından **UDES 105** Değerleme Yöntem ve Yaklaşımları **10.4** maddesi hükmü doğrultusunda sadece **PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

### 8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Muğla İli, Ortaca İlçesi, Sarıgerme rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgeye çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsalar:

<b>EMSAL 1</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 2 km mesafede, geniş açılı deniz manzaralı 159 ada 1 parsel Tercihli Kullanım Alanı – Turizm Tesis Alanı İmarlı olduğu beyan edilen 1/5000 Nazım Planı onanmış 1/1000 Uygulama İmar Planı yaptırılması gereken 16.488 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 9.500.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, İmar Durumu itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 576 TL)</b> ARC Emlak: 0 (252) 4133035
<b>EMSAL2</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 1 km mesafede, Akdeniz Evlerine komşu, bir yönden Dalanım Çayına cepheli, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı İmarlı olduğu beyan edilen 5.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, İmar Durumu itibarıyla benzer şerefiyelidir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 600 TL)</b> ONTUR Emlak: 0 (252) 6923417
<b>EMSAL3</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 1,5 km mesafede, geniş açılı deniz manzaralı 201 ada 28 parsel Tercihli Kullanım Alanı – Turizm Tesis Alanı İmarlı olduğu beyan edilen 4.461 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.750.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, İmar Durumu itibarıyla benzer şerefiyelidir. Emlakçı ile yapılan görüşmede rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede deniz gören cephelerdeki tarla nitelikli neredeyse tüm taşınmazların satışa arz edilmiş olduğu karşılığında son dönemde talebin çok daralmış olduğu, ancak denize rapora konu taşınmaz kadar yakın başkaca satılık emsal parsel de olmadığı, bölgede denize 1,5-2 km mesafede manzaralı tarla nitelikli taşınmazların 100 ila 300 TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görmekte olduğu, bu bağlamda rapora konu taşınmaz parselin 700 ila 800 TL/m <sup>2</sup> arasında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

	bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 616 TL)</b> Metro Emlak: 0 (252) 6925667
<b>EMSAL 4</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 1,5 km mesafede, asfalt yol cepheli, geniş açılı deniz manzaralı Tercihli Kullanım Alanı – Turizm Tesis Alanı İmarı alabilecek olduğu beyan 5.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 2.250.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse İmar Durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Emlakçı ile yapılan görüşmede rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede deniz gören cephelerdeki tarla nitelikli neredeyse tüm taşınmazların satışa arz edilmiş olduğu karşılığında son dönemde talebin çok daralmış olduğu, ancak denize rapora konu taşınmaz kadar yakın başkaca satılık emsal parsel de olmadığı, bölgede denize 1-2 km mesafede manzaralı tarla nitelikli taşınmazların 200 ila 300 TL/m <sup>2</sup> aralığında satış görmekte olduğu, bu bağlamda rapora konu taşınmaz parselin 600 ila 800 TL/m <sup>2</sup> arasında alıcı bulabileceği öğrenilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 450 TL)</b> Güney Emlak: 0 (252) 2823050
<b>EMSAL 5</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 700 metre mesafede, Emsal: 0,50 2 kat Konut İmarlı 377 m <sup>2</sup> yüzölçümlü deniz manzaralı parsel parsel 290.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 769 TL)</b> Dalaman Golf Emlak: 0 (252) 6922848
<b>EMSAL 6</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 500 metre mesafede, Emsal: 0,50 2 kat Konut İmarlı 450 m <sup>2</sup> yüzölçümlü deniz manzaralı parsel parsel 425.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 944 TL)</b> Ekspert48 Emlak İnşaat: 0 (544) 7697555
<b>EMSAL 7</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 500 metre mesafede, Emsal: 0,50 2 kat Konut İmarlı 325 m <sup>2</sup> yüzölçümlü deniz manzaralı parsel parsel 300.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 923 TL)</b> Cesur Emlak: 0 (252) 7292218
<b>EMSAL 8</b>	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 500 metre mesafede, Emsal: 0,50 2 kat Konut İmarlı 347 m <sup>2</sup> yüzölçümlü iki yönden yol cepheli ve deniz manzaralı parsel 347.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefiyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. <b>(Birim m<sup>2</sup> satış değeri: 1.000 TL)</b> Sahibinden: 0 (549) 2788245

## SARIGERME ARSA DEĞERİ "REGRASYON YÖNTEMİ" İLE ÇÖZÜMÜ

**STAT+**  
\* Linear Regression

DATA	ARSA ALANI	PAZ.SATIŞ DEĞERİ	İMAR	İMAR PUANI	KONUM PUANI	BİRİM DEĞERİ
EMSAL1	16,488 m <sup>2</sup>	8,550,000 TL	TURİZM (0,20/0,30)	5	3	519 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL2	5,000 m <sup>2</sup>	2,850,000 TL	TURİZM (0,20/0,30)	5	3	570 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL3	4,461 m <sup>2</sup>	2,600,000 TL	TURİZM (0,20/0,30)	5	3	583 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL4	5,000 m <sup>2</sup>	2,150,000 TL	İMARSIZ	2	3	430 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL5	377 m <sup>2</sup>	275,500 TL	KONUT E=0,50	7	4	731 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL6	450 m <sup>2</sup>	400,000 TL	KONUT E=0,50	7	4	889 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL7	325 m <sup>2</sup>	250,000 TL	KONUT E=0,50	7	4	769 TL/m <sup>2</sup>
EMSAL8	347 m <sup>2</sup>	300,000 TL	KONUT E=0,50	7	4	865 TL/m <sup>2</sup>

136/2	79,082 m <sup>2</sup>	₺ 71,173,359	TURİZM (0,20/0,30)	5	5	900 TL/m <sup>2</sup>
-------	-----------------------	--------------	--------------------	---	---	-----------------------

$$\text{BİRİM DEĞERİ} = -169.1880 + 42.3764 * \text{İMAR PUANI} + 171.4784 * \text{KONUM PUANI}$$



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

**136/2 parselin Regresyon değeri 136/3 parselle birlikte değerlendirilmekte olup, 136/3 parsel de Üst Hakkı henüz tesis edilmediğinden; denizle bağlantısı olan bir tesisin proje olarak da bir bütünlüğü henüz sağlanamadığı göz önünde bulundurularak rapora konu taşınmazın arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.**

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
136/2	79.081,51	Arsa	<b>750</b>	59.311.133
<b>Piyasa Değeri (TL)</b>				<b>59.300.000</b>

Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazın değer takdirinin emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur. Taşınmazların Üst Hakkı değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

136 ADA - 2 PARSEL ve 3 PARSEL BİRLİTE ÜST HAKKI DEĞER HESAP TABLOSU							
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	M2	BEDELİ TL/M2	ÜST HAKKI ORANI 2/3	ÜST HAKKI KALAN SÜRE 36/45	DEĞERİ TL
136	2	ÜST HAKKI	79.081,51	<b>750,00</b>	0,6667	0,8	<b>31.630.000</b>
136	3 *	ÜST HAKKI	34.768,49	<b>650,00</b>	0,6667	1,00	<b>15.066.000</b>

*\*Ön tahsis izni alınan 136 ada 3 nolu parsel değeri müşteri talebine istinaden bilgi amaçlı verilmiştir. Raporun değerine etki etmemektedir.*

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazlardan Muğla, Ortaca, Fevziye, Sarıgerme bölgesinde bilinirliği-tanınırlığı Turizm Alanı içinde yer alması ve bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmaza olumlu yönde etki edeceği düşünülmele birlikte, parsel önünde mevcut ve deniz cephesi ile bağlantısını kesmekte olan ve tahsis talebi ile ilgili hukuki süreci henüz tamamlanmamış olan 136 ada 3 parsel planlanacak olan tesisin bütünlüğü açısından engel oluşturmaktadır.

### 9.1.2. Nihai Değer Takdiri

Değerlemesi yapılan, Sarıgerme, Akçağöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel Ortaca/Muğla posta adresli, Tapu kayıtlarına göre Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçağöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki **DAİMİ ÜST HAKKININ yasal durum değeri:**

31.630.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Bu veriler doğrultusunda değerlendirme yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak, rapora konu 136 ada 2 parsel 79.081,51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden;**

**31.630.000.-TL (OtuzBirMilyonAltıYüzOtuzBinTürkLirası) (KDV Hariç)**

**37.323.400.-TL ( %18 KDV Dahil)**

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Ön tahsis izini alınmış olan 136 ADA 3 PARSELİN **DAİMİ ÜST HAKKININ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİNİN 15.066.000 TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

(\* ) 30.04.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9563.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9671.-TL,dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
<b>Mehmet Hüseyin TEKTAŞ</b> Kamu Yönetimi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407406	<b>Cem ÖZDEMİR</b> Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407255	<b>Aydın KATKAK</b> Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455
		

  
 Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
 Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza No:6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL  
 Tel:0216.361 14 19 Fax: 0216 361 13 30  
 YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Sicil No: 274805/04510  
 Ticaret Sicil No: 571659-0 Sermaye: 600.000 TL  
 Mersis No: 0734051451000011

## 10. EKLER