

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

RAPOR TARİHİ: 31.03.2018

RAPOR NO: OZL-104



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.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likiditasyon Değeri	6
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 ⁽²⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	11
5.3.	Turizm Sektörü Verileri	15

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Muğla İli	18
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 Hukuksal 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-Satıma 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:	36
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	41
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	42
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	43
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:	43

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	43
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	43
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	44
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	44
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	44
8.3.2.	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	45
8.3.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	46

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
9.1.2.	Nihai Değer Takdiri	47

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 14.03.2014 tarihinde başlanmış olup, 30.03.2018 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketiarasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 31.03.2018 tarih OZL-104 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 Muğlalı, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m² yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirme 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	: Yakacak 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.Mithatpaşa Apt.No.48 Kat.3 Daire.6 Gümüşsuyu/Beyoğlu/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	: +90 2123348850
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, 2parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m² yüzölçümlü "Orman" nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ** değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme 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 yapmamıştır. 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.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
 - 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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
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 _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

4.1.3. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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.

(1) Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.4. Zorunlu Likidasyon 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 üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında % 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran % 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 73.669.126, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.145.745 kişidir.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

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

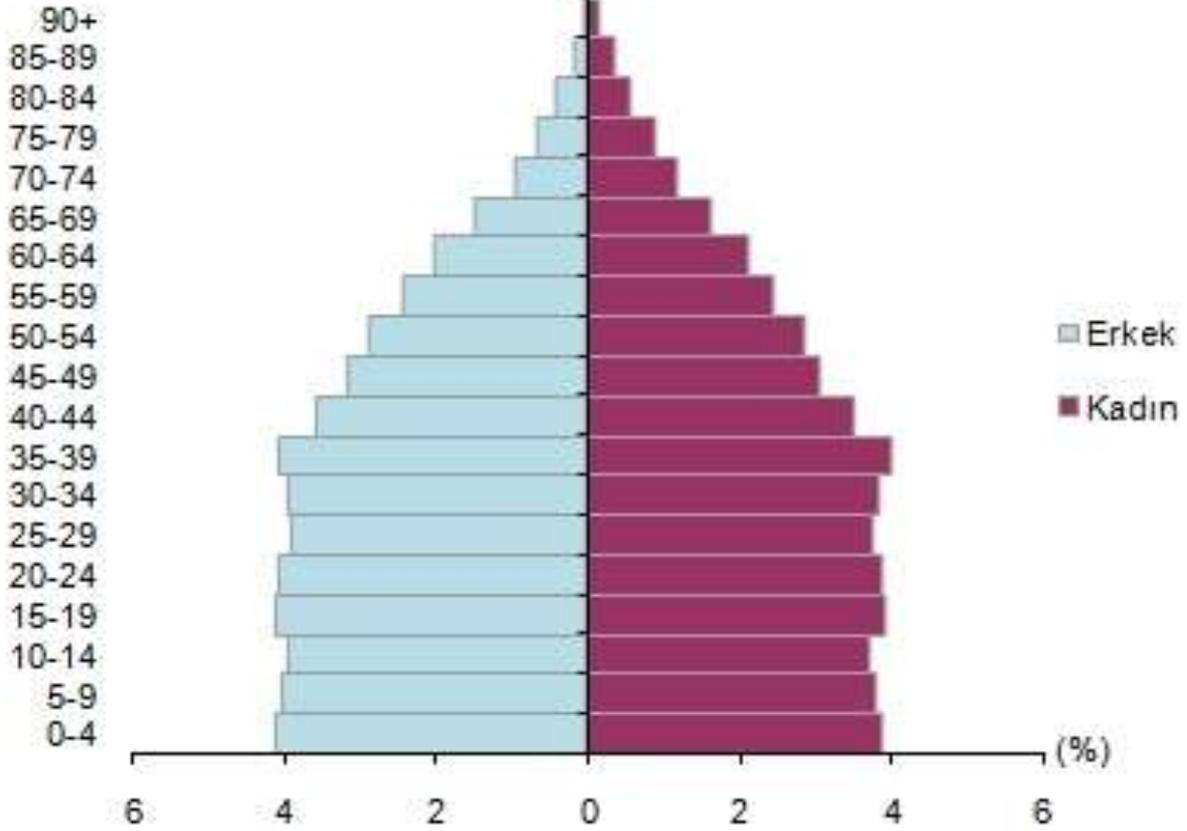
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	14.804.116	13.710.512	99%
Ankara	5.346.518	4.842.136	98%
İzmir	4.223.545	3.661.930	91%

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. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2017 yılında ise %92,5 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%

Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Yaş grubu



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 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.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üççeyreğinde 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. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye’nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 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. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

2014 yılında ilk çeyrekte yüzde 4,7, ikinci çeyrekte yüzde 2,1 büyüme kaydetti. TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 3. çeyrekte yüzde 1,7 oranında büyüdü.

Yıllar	Ekonomik Büyüme	İnşaat Sektörü Büyümesi
2010	9,16%	18,30%
2011	8,77%	11,50%
2012	2,17%	0,60%
2013	3,90%	7,40%
2014	1,70%	2,90%

Öte yandan Türkiye son 4 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti.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 hissedilmiş, devamında2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan’da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki durağan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtdışındaki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

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 puanına ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puanı 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 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 kredinotunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçimzaferi, 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 öngörüldükçe 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.

2016 yılında yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının etkisiyle ekonomi %3,2 oranında büyümüştü. 2017'ye başlarken de çok olumlu bir tablo yoktu. Büyüme tahminleri %2,5-3 civarındaydı ve TL dolar karşısında önemli değer kayıpları yaşıyordu. Oldukça sıkışık piyasa koşullarında önce piyasalardaki risk algısının gerilemesi, sonrasında ise hükümetin iç talebi artırmaya yönelik aldığı tedbirler büyüme üzerinde oldukça etkili oldu. Türkiye 2017 yılının ilk 9 ayında ekonomi %7,4 oranında büyüdü. Ancak bu büyüme finansal kırılganlıklarda artışı da beraberinde getirdi.

2017 yılında Ülke ekonomisinin %7 civarında büyüyeceğini tahmin ediliyordu. Yılın ilk üç çeyreğinde gerçekleşen %7,4'lük büyümeye en büyük katkı 3,8 yüzde puan ile tüketim harcamalarından geldi. Yatırımların katkısı 2,3 puan olurken net ihracat katkısı ise 1,5 yüzde puan oldu. Kamu tüketimi yalnızca 0,4 yüzde puan katkı yaptı. Büyüme kompozisyonunda uzun zamandır zayıf seyreden yatırımların katkısındaki artış dikkat çekici olmakla beraber verilerde kamu özel sektör ayrımı yapılamadığı için burada katkının kaynağını tespit etmek mümkün değil.

Ancak yatırımların ilk iki çeyrekte zayıf seyrettikten sonra üçüncü çeyrekte canlandığını ve son dört çeyrekte azalan makine teçhizat yatırımlarının da artışa döndüğü görülmektedir.

Öte yandan sanayi üretiminde yılın başından beri süren atışlar son çeyrekte biraz yavaşladı. EkimKasım ortalamalarına göre sanayi üretimi üçüncü çeyreğe kıyasla %1,4 arttı. Sermaye mali üretimi canlanırken, dayanıklı tüketim mallarında ise düşüş yönlü eğrinin olduğu görülmektedir. 2017 yılında kamunun büyümeye katkısı azalmış görülsede büyümede vergi indirimlerinin ve Kredi Garanti Fonu'nu (KGF) ile dağıtılan kredilerin önemli bir payı olduğu muhakkaktır. Burada kamunun direkt tüketim katkısı büyüme kompozisyonunda büyük bir yer kaplamasa da, mali politikanın bahsettiğimiz diğer yönleriyle 2017 büyümesinde önemli bir unsur haline gelmiştir.

Ekonomik büyümenin kalitesi uzun zamandır zayıf artışlar kaydeden yatırımların hızlanıp hızlanmadığıyla da yakından ilişkilidir. Yılın üçüncü çeyreğinde hem inşaat hem de makine ve teçhizat yüksek artışlar görülmüş olmakla beraber yatırımlarda kalıcı bir canlanma olup olmadığını söyleyebilmek için henüz mümkün değildir. Ekonomiye ve özellikle son dönemde ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler de yatırım ortamının iyileşmesine engel teşkil etmektedir. Diğer yandan Türkiye'nin bankacılık sektöründe varılan yüksek kredi/mevduat oranları ve giderek artan finansman maliyetleri yatırım finansmanını da zorlaştırmaktadır.

Enflasyon oranı 2017 yılında %11,9 ile 2004 yılından bu yana gelinen süreçteki en yüksek oranına ulaştı. Bu artışta hem para politikasının yeterince sıkı olmayışı hem de KGF başta olmak üzere iç talebi artırıcı politikaların etkisi rol oynadı. Çekirdek enflasyon da %12,3 ile yine 2004 yılından bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. Çekirdek enflasyonda 2004-2010 döneminde yakalanan düşüş trendi 2010 yılında uygulanmaya başlayan yeni para politikası uygulamaları ile yeniden yükselişe döndü ve 2017'de ciddi bir sıçrama gösterdi. Gıda ve enerji fiyatlarının, Çekirdek enflasyona dahil olmadığını hatırlamakta fayda görüyoruz. Gelişen noktada temel mal grubu ve hizmetlerde de özellikle 2010 sonrası enflasyonun yükseliş trendine geçtiği görülmektedir. Bununla birlikte petrol ve genel olarak pek çok emtia fiyatının düştüğü dönemde dahi girdi fiyatlarındaki düşüğe rağmen enflasyonu düşürmekte başarı sağlanamadığı görülmektedir.

Bu bağlamda enflasyondaki artışla beraber enflasyon beklentileri ve enflasyona dair belirsizlik de yükselişe geçmiştir. Reel sektörün enflasyon beklentisi 2013 yılından itibaren artışa geçerken, enflasyon belirsizliğini ölçmek için kullanılan göstergelerden tahminlere dair standart sapma gecikmeli olarak artmaya başlamıştır. Özellikle 2015 yılı sonundan itibaren beklentilere dair standart sapmada oynaklık ve yukarı yönlü trend, diğer bir deyişle reel sektör sadece ortalamada daha yüksek enflasyon beklemekle kalmayıp yapılan tahminlerin birbirinden farklılaşma oranı da artmış görünmektedir. Bu durum, reel sektörde enflasyon tahmini yapanların önceki yıllara kıyasla daha belirsiz bir ortamla karşılaştıklarını göstermektedir. Enflasyon belirsizliği reel sektörün önünü görmesini ve yatırım kararları almasını zorlaştıran bir faktördür. Ayrıca tasarrufların oldukça kısa vadelerde değerlendirilmesinde de enflasyona dair belirsizliğin artması büyük rol oynamaktadır. Ayrıca, Türkiye'de mevduat vadelerinin oldukça kısa olmasının önemli nedenlerinden birini de bu belirsizlik oluşturmaktadır. Tasarrufların döviz ve kısa vadeli mevduat yerine sermaye piyasalarında değerlendirilmesi için yüksek enflasyon ve bu ortamın getirdiği belirsizlikten bir an önce kurtulmak gerekmektedir. Enflasyonun Türkiye ekonomisine maliyeti kısa vadeli büyüme için gözden çıkarılamayacak kadar büyüktür.

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

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

5.3. Turizm Sektörü Verileri

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

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

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

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

Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan elde edilen verilere göre, 2015 yılında Türkiye’ye gelen yabancı turist sayısı 35.5 milyon olmuştur. 2016’nın 11 ayı için ise 24 milyon olarak belirlenmiştir. 2016 yılının 11 ayı için Türkiye’ye gelen 24 milyon yabancı turistinin %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. 2017 yılının, hem iç hem de dış gündem sebebiyle 2016 yılı gibi durgun geçeceği öngörülmekte ancak; Türkiye,gerek tarihi,gerekse doğal zenginlikleri ile çok önemli bir turizm destinasyonu olduğundan, durağan görünümü olumluya çevirme olasılığı yüksektir.

2015 yılı işletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 404 bin oda kapasitesi ile 3.309 işletme belgeli, 146 bin oda kapasitesi ile 1.125 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 734 tesis ve 186 bin oda kapasitesi ile Antalya, ikinci sırayı ise 489 tesis ve 48 bin oda kapasitesi ile İstanbul almaktadır. Muğla ise 393 işletme belgeli tesise sahip olup, oda arzı 49 bindir.

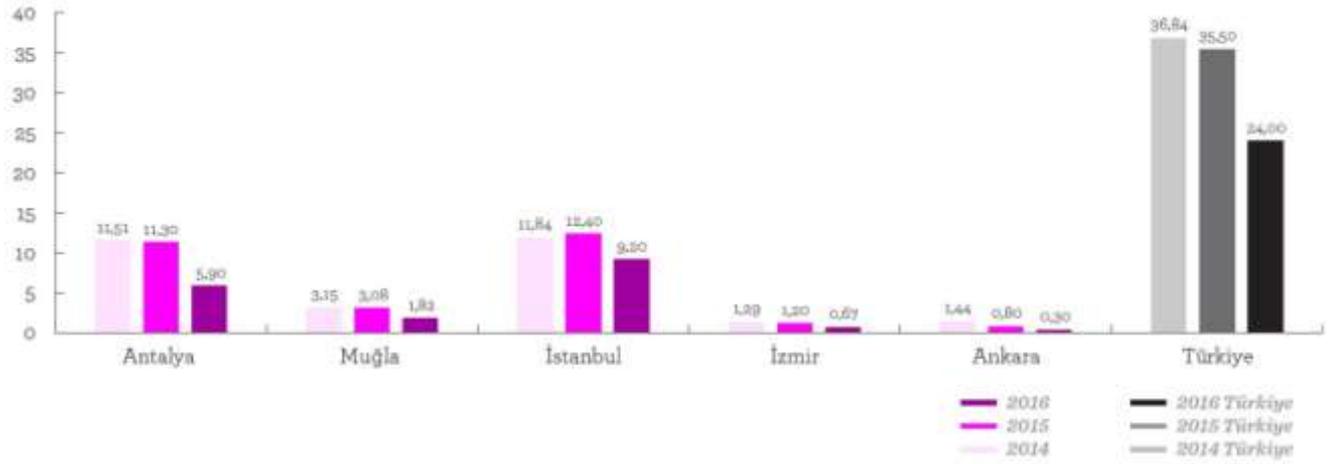
Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 1.125 tesis içinde en büyük payı 207 tesis ve 22 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta olup, 155 tesis ve 39 bin oda kapasitesi ile Antalya, 110 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Muğla İstanbul'u takip etmektedir.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı (2015)

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	734	186.245	155	39.084
Muğla	393	49.901	110	14.780
İstanbul	489	48.423	201	22.223
İzmir	172	16.030	73	6.843
Ankara	164	12.270	25	2.676
Türkiye	3.309	404.462	1.125	146.162

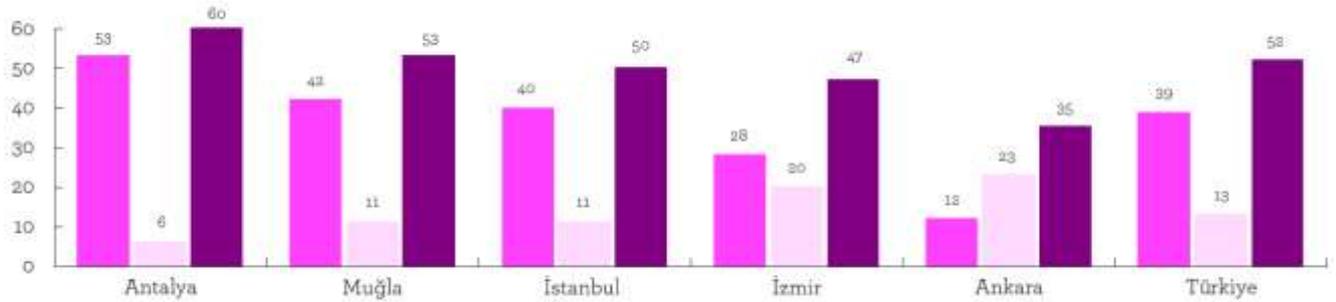
Türkiye genelinde 2015 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranları %12 olarak belirlenmiştir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %59,5 ile Antalya, ikinci il ise %54,9 ile Muğla olmuştur. İstanbul, İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %50, %47 ve %35 olmuştur. STR Global'den alınan verilere göre 2016 Yılında Ocak-Ekim (kümülatif) Türkiye geneli otel doluluk oranı %50 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriye göre Türkiye'nin otel dolulukları bakımından Avrupa geneline oranla gerilemede olduğu görülmektedir. Türkiye'nin yurtdışına açılan en büyük iki kapısının performansları karşılaştırıldığında bu düşüş gözle görülür bir biçimde farkedilmektedir.

Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)⁽³⁾

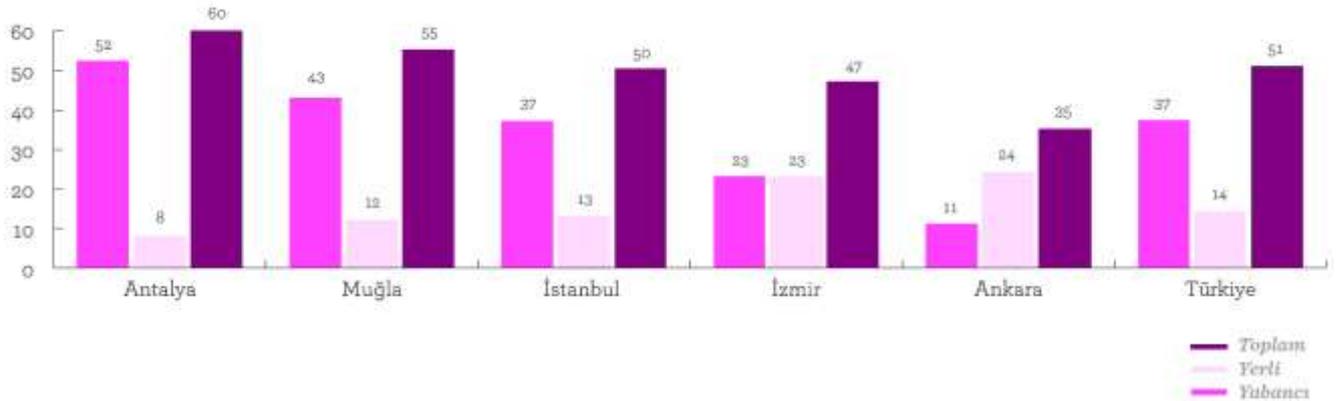


Her ne kadar T. C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 2016 yılı doluluk oranları verilerini henüz açıklamamış olsa da 2014 ve 2015 yılları için sektörün doluluk oranları aşağıdaki gibidir.⁽⁴⁾

2014



2015



İstanbul'daki doluluk oranları 2015 yılında %62,7 iken 2016 yılında %50,4 olmuş, Antalya'daki doluluk oranları 2015 yılında %61,7 iken 2016 yılında 53,6'ya gerilemiştir. Türkiye Turizm Sektöründe 2017 yılında durgunluğun devam edeceği öngörülmekte olup, iç ve dış politikadaki istikrar sağlandığı takdirde Türkiye'nin eski performansını hızla yakalayacağı düşünülmektedir.

(3) Kaynak: STR Global

(4) 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 engebelenendir. 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 yarımadaıdır. 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



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 km²'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 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Muğla'nın toplam Nüfusu 809.877 kişidir. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 155.815 kişi ile Bodrum, en az nüfusa sahip ilçesi ise 10.759 kişi ile Kavaklıdere ilçesi olmuştur.

Yıllara göre nüfus;

YILLAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TÜRKİYE	72 561 312	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053
MUĞLA	802381	817503	838324	851145	866665	894509	908877

Yıllık nüfus artış hızı:

Yıllık Nüfus Artış hızı(%)							
YILLAR	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Türkiye Toplam	14,5	15,9	13,5	12,0	13,7	13,4	13,5
Muğla	1,38	1,88	2,55	1,53	1,82	3,21	1,61

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu									
YILLAR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Türkiye Toplam	93	94	96	97	98	100	101	101	102
Muğla	59	61	62	63	65	66	67	69	70

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 noktasındayken 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 temelyüzeysel 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 kargörülebilmektedir. 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, fıstıkçamı, 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 medeniyetini 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. Budeğerler Muğla'yı bugün her bakımdan dünyada eşsiz bir konuma getirmiştir. İyi bir destinasyon yönetimi kenti her bakımdan dünyanın bir numaralı turizm destinasyonuna dönüştüreceği görülmektedir.

Muğla bütün olarak birçok açıdan çok önemli değerlere sahiptir. Kentin temel yapısını 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 anıtları, tiyatrolar, harabeler, müzeler, mesire yerleri, kaplıcalar & doğal kaynaklar şeklinde sıralanabilir.

Kentinin 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 önem vardır. Özellikle sektör açısından ürünün zenginleştirilmesi ve müşteri açısından çeşitlendirmeye gidilmesi bu bağlamda önemli potansiyel oluşturmaktadır. Ulu Cami, Menteşe oğullarından İbrahim Bey tarafından 1344'de yaptırılmıştır. Kurşunlu Cami, Esseyid Şucaeddin tarafından 1494'te yaptırılmıştır. Şeyh Cami, Şeyh Bedreddin tarafından 1565'te yaptırılmıştır. Pazaryeri Cami, Bartıkoğlu Hacı Ahmed Ağa tarafından 1843'te yaptırılmıştır. Saburhane Cami, Saburhane Dergahının yerine Tavaslıoğlu Hacı Osman Ağa tarafından 1848'de yaptırılmıştır. Şahidi Cami, Şeyh Seyyid Kemaleddin adına 1390 senesinde yaptırılmıştır. Mustafa Paşa Cami, Bodrum ilçesinde kalenin karşısındadır. Kızıl hisarlı Mustafa Paşa tarafından 1723'te yaptırılmıştır. Tepecik Cami, Bodrum ilçesinde 1735'te Hasan Ağa tarafından yaptırılmıştır. Hacı İlyas Cami, Milas'ta Orhan Bey tarafından 1330'da yaptırılmıştır. Ulu Cami, Milas ilçesinin en büyük Cami'sidir. Ahmed Gazi tarafından 1378'de yaptırılmıştır. Firuz Bey Cami, Milas ilçesinde Menteşe valisi Hoca Firuz Bey tarafından 1394'te yaptırılmıştır. Ağa Cami, Milas'ın, Toptaşı Tepesinin batısındadır. Hacı Abdülaziz Ağa tarafından 1737'de yaptırılmıştır. Ahmed Gazi Medresesi, Milas ilçesinde 1375'te Ahmed Gazi tarafından yaptırılmıştır. Şemsiana Türbesi, Muğla'nın Saburhan mahallesindedir. Sarıana 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 Menteşe oğulları tarafından yaptırılmıştır. Kale'de Medrese, Menteşe oğlu Gazi Ahmed Bey'in türbesi ve hamamı vardır. Bodrum Kalesi, Roma katolik kilisesine bağlı Rodos şövalyeleri tarafından 15. asırda havari Petrus adına yapılmıştır. En büyük (aslanlı) kuleyi İngilizler, en yüksek alandakini İspanyollar yaptırmıştır. Asma köprü, 5 kapısı, 3 kulesi ve 3 kat suru vardır. Keramos Kalesi, Muğla'nın 64 km güneydoğusunda Keramos'ta eski çağlardan kalma bir kaledir. Marmaris Kalesi, On altıncı asırda Kanuni Sultan Süleyman Han koydaki yarımada üzerine yaptırmıştır. Mozule Anıtı (Mausoleum), Dünyanın yedi harikasından birisi 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 kayamezarlar 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 30 metre yükseklikte 50 metre uzunlukta tarihi bir köprüdür. Ege'yi Akdeniz'e bağlayan tekköprüdür.

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 HarabeleriBodrum'a 23 km uzaklıktabulunan Gümüşlük'tedir.2-Knidos Şehri HarabeleriDatça'nın batısında M.Ö.7. yy'daDorlar tarafındankurulmuştur. Tiyatro, surlar ve çeşitli yıkıntılar vardır.Amos Şehri HarabeleriMarmaris yakınlarında M.Ö. 5.asırda kurulan ve korsanlarınbarındığı bir şehirdir.Telmessos Şehri HarabeleriFethiye yakınlarındaLidyalıların kurduğu bir limanşehridir. Kakasbos Tapınağı,Aminta, Anıt kabri, kayalaraoyulmuş Lidya mezarları,İskender'in komutanlarındanAmintas için M.Ö. 4. Asırdayapılmıştır.Caunus Şehri HarabeleriKöyceğiz'in güneyinde Dalyanköyündeki şehir kalıntılarıdır.Yirmi bin kişilik tiyatro, sukemerleri, kayalara oyulmuşmezarlar, saray ve surlarbulunmaktadır. M.Ö. 4. AsırdaGiritliler tarafından yapılmış.Ören HarabeleriEski çağlara ait bir şehirharabeleridir. Milas yakınındadeniz kenarındadır. EskiKeranos şehri kalıntılarıdır.Patara HarabeleriEski çağlara ait bir şehirharabeleridir. Lidya şehridir.Labranda HarabeleriEski çağlara ait bir şehrinkalıntılarıdır. Milas'a 10km mesafede Kargacık köyüyakınındadır. M.Ö. 4. Asırdakurulmuştur. İki giriş kapısı,tapınak, tepede kale ve odamezarlar başlıca kalıntılardır.Pınara HarabeleriEski çağlara ait bir şehirkalıntısıdır. Lidya şehirlerininen önemlisiydi. Tiyatrosu ve2500 kaya mezarı ile mağaralarvardır.Kınık (Ksantos)HarabeleriEski çağlara ait birşehir kalıntısıdır. Lidyamedeniyetinin önemlişehirlerindendir.Ayaklı Köyü HarabeleriMilas-Selimiye yolu üzerindekiAyaklı köyü eski çağlarda birKarya şehriydi. Romalılara aitEvromos Tapınağı buradadır.Kapıkırı Köyü HarabeleriBizans'tan kalma manastır,eski çağlara ait tiyatro ve şehirkalıntıları mevcuttur. BafaGölü kuzeydoğusundadır. M.Ö.5. asırda Lamos Körfezindekurulu bir liman şehridir.Piskoposluk merkezi olarakfaaliyet göstermiştir.Kedreia HarabeleriMarmaris'in 18 km kuzeyindeKerme Körfezinde Sedir Adasıüzerindedir. Karia bölgesininküçük bir şehriydi. Kıyı surları.Roma Tapınağı (BizanslılarKiliseye çevirmiştir), at nalışeklinde tiyatro, sarnıçlar,tersane, Roma Metropolügünümüze gelen kalıntılardır.Bargylia HarabeleriGünlük'ün 6 kmgüneydoğusunda Kemiklerköyü yakınındadır. İkitepeüzerinde kurulan bir Kariaşehridir. Tapınak, tiyatro,surlar, odeon, kapaklı uzuntaş,lahitler vardır.Uydai HarabeleriKaraoğlan Dağı eteğindeMilas'a 7 km mesafedeDamlıboğaz köyündedir.Karia şehridir. M.Ö.6.asırda kurulmuştur.2,5 m yükseklikte surlar,Apollon,Artemis tapınakları,lahit ile 41 kalker mezar vardır.İsosGüllük Koyunda AsunKurin köyündedir. M.Ö.beşinci asırda kurulmuştur.Karia şehridir. Piskoposlukmerkeziydi. Sarnıçlı kale, 21basamaklı tiyatro, kabartmalısütunlar, mezar odalar, agora veana kapı günümüze gelenkalıntılardır.Stratonikeia HarabeleriYatağan'a 8 km mesafedeEskihisar köyündedir. M.Ö.218'de Suriye Kralı Antiokoskarısının ismini vermiştir. Açık hava müzesinde kale, saraykapısı, çiçekli sütunlar, tiyatrosergilenmektedir.Tios-Doger HarabeleriFethiye'ye 25 km mesafedeDöğër bucağındadır.Kabartmalı mezarlar ve surkalıntıları vardır.Üzümlü HarabeleriKadyanda şehrininharabelerinden kabartmaresimlerle süslü mağaralar,tiyatro, büyük ev sarnıçları,Lidya dilinde yazılmış anıtvardır.Sidima (Dodurga)HarabeleriEski Sidima şehri harâbeleri,Dodurga köyündedir. Beyazmermerden yapılmış kitabelimezarlar vardır.Leton TapınağıFethiye yakınlarında LidyaKralı Sarpedor adına M.Ö.4. asırda yapılmıştır. ZeusTapınağı: Milas'ta M.S. 2.asırda yapılmıştır. AugustosTapınağı: Milas'ta M.S. 1.asırda yapılmıştır.

Kentte bulunan diğer önemli bir değer ise müzelerdir. Özellikle yörenin temel birikimlerinininsunulduğu belli başlı müzeler aşağıdaki Tablo'da görülmektedir. Bu müzelerin de özellikleyönetim sisteminin ve anlayışının değiştirilmesi kent için çok önemlidir. Mümkün olduğuncamüzede yer alan ürünlerin temel özelliklerine uygun bir şekilde röprodüksiyon yapılması ve gelenziyaretçilerin ilgilerine sunulması çok büyük önem taşımaktadır. Ayrıca bu tür yerlerin haftanınher 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 sıhate faydalıdır. Çok güzel kokan "günlük" ağaçlarından elde edilen sığla yağı, ilâç ve parfüm sanayiinde kullanılır. Ula Kapuzu Ula ilçesinin 2 km yakınında 500 m 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 pembekumlarla 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. Vadi bahar aylarında rengarenk binlerce kelebek görmek mümkündür. Gedova Adası Köyceğiz Gölü'nün ortasında ormanlarla kaplı bir adadır. Küçük kiskelesi, plaj ve bungalov tipleriyle turizm açısından büyük bir değer oluşturmaktadır. Dalyan Köyceğiz Gölü'nü denize bağlayan tabii kanalın orta kısmındadır. Yakınında tarihi harabeler, kanalın denize döküldüğü yerde Gökbeli isim verilen yerde 100 m genişliğinde kumsal bulunmaktadır. Gümbet Bodrum'a 2 km mesafededir. Plajın kumu çok incedir. Su sıgırdır. Gelen turistler içine şiz bir ortam sunmaktadır. Karaağaç Bodrum Limanı'na 5 km mesafededir. Fok Mağarası ve Güzellik İlıcası meşhurdur. Fok Mağarası romatizma hastalığına iyidir. 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'inde 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 kumun efis 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 sakin 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, lüferve traçabalığı avlanır. Kara avcılığı isetavşan, dağ keçisi, ayı, keklük ve çeşitli kuşlar vardır. Fethiye Dağların denize kadar sokulduğu, çok güzel manzaralı kumsalların uzadığı Fethiye civarında 19 antik şehir harâbesi vardır. Fethiye civarında 19 antik şehir harâbesi vardır. Datça ilçe bir yarım adanın ortasındadır. Roma devri eserleri vardır. Burgaz, Gebekum, Karaincir, Palamut, Tekirve 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 gibiyerler vardır. Paşalimanı Volkanik bir bölge olan bu yerden limana bakılınca, çevredeki adalar laburasının sulara gömülmüş bir krater ağzını andırır. Görülür. Bafa Gölü Balık bakımından zengin bir mesire yeridir. Zeytin ağaçları, eflatun ve pembe renkli zakkum çiçekleri vekatir tırnakları 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 olmayanbu 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. Tarih 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 mutlakayeniden gözden geçirilerek kentin yapısına uygun bir model ile değerlendirilmek durumundadır. Kentin tarihi ve arkeolojik zenginliği çok farklı kültürlerin birikimi ve evaluasyonu 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 güçlüyörük 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 kent 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 2006 – 2016 yıllarında Muğla iline giriş yapan yabancı turist sayıları ve oranları;

2006 -2016 YILLARI ARASINDA MUĞLA İLİ, DENİZ VE HAVA LİMANLARI GÜMRÜK KAPILARINDAN GİRİŞ YAPAN YABANCI TURİSTLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI											
HUDUT KAPISI	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
DALAMAN HAVALIMANI	1.210.867	1.316.423	1.436.745	1.477.042	1.623.071	1.530.988	1.521.471	1.633.470	1.675.474	1.604.535	927.794
MİLAS-BODRUM İL.	814.638	922.208	1.015.564	966.027	965.690	1.011.293	983.581	971.354	947.961	814.814	471.342
MARMARİS LİMANI	166.352	176.054	220.523	186.079	227.709	246.801	197.610	213.592	247.269	242.711	112.877
BOZBURUN LİMANI	-	-	-	-	-	7.206	8.038	10.850	0	10.183	10.693
BODRUM LİMANI	187.762	192.983	235.391	211.110	204.090	166.579	203.453	194.594	213.628	141.986	100.391
MANTARBURNU LİMANI	-	-	-	-	-	124.715	149.202	120.678	125.280	185.831	132.951
FETHİYE LİMANI	9.870	10.565	16.180	13.142	13.739	23.656	23.279	22.922	23.573	20.743	18.573
DATÇA LİMANI	8.858	11.041	11.673	12.240	9.736	8.095	5.817	7.510	15.471	8.472	7.613
TURGUT REİS LİMANI	28.036	3.766	25.666	23.520	25.036	31.983	35.475	40.508	43.828	40.692	30.179
GÜLLÜK LİMANI	3.194	25.135	4.920	2.660	3.048	2.885	2.514	2.132	2.349	2.230	2.634
VALIKAVAK LİMANI	366	223	712	539	762	423	2.035	4.505	7.855	9.270	7.730
TOPLAM	2.429.023	2.658.398	2.967.374	2.892.358	3.092.881	3.183.424	3.132.475	3.222.315	3.302.688	3.081.467	1.822.777
ARTIŞLAR: %	-16,97%	9,44%	11,62%	-2,53%	6,93%	2,93%	-1,60%	2,87%	2,49%	-6,70%	-40,85%

BİLGİLER, MUĞLA EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ PASAPORT ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE HAVALİMANLARI YER HİZMET KURULUŞLARI İLE LİMAN BAŞKANLIKLARINDAN SAĞLANARAK MUĞLA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE KUBRA KAYRAK TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
BİLGİLER YAZDIRILDIĞI TARİHTEN ÖNCEKİ AYLARI KAPSAR Yazdırılış tarihi: 15.02.2017

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.

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 17,4 azalarak 6 milyon 699 bin 430 kişi oldu. Bunların yüzde 81,4'ünü 5 milyon 453 bin 780 kişi ile yabancılar, yüzde 18,6'sını ise 1 milyon 245 bin 650 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Turizm geliri ve gideri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016

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 (\$)
2015	Yıllık	31 464 777	41 617 530	756	5 698 423	8 750 851	651
	I	4 868 890	5 344 575	911	1 282 504	1 865 059	688
	II	7 733 677	10 751 351	719	1 542 832	2 462 510	627
	III	12 294 189	17 408 994	706	1 344 630	2 571 810	523
	IV	6 568 022	8 112 611	810	1 528 457	1 851 472	826
2016	Yıllık	22 107 440	31 365 330	705	5 049 793	7 891 909	640
	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	IV	4 782 729	6 699 430	714	870 700	1 796 130	485
	Ekim	2 309 663	3 190 334	724	313 330	648 563	483
	Kasım	1 330 946	1 879 625	708	271 935	566 005	480
	Aralık	1 142 120	1 629 471	701	285 435	581 562	491

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılı 4. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 17,4 azalarak 6 milyon 699 bin 430 kişi oldu. Bunların yüzde 81,4'ünü 5 milyon 453 bin 780 kişi ile yabancılar, yüzde 18,6'sını ise 1 milyon 245 bin 650 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Türkiye'den çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılında ise bir önceki yıla göre yüzde 24,6 azalarak 31 milyon 365 bin 330 kişi oldu. Bunların yüzde 80,6'sını 25 milyon 265 bin 406 kişi ile yabancılar, yüzde 19,4'ünü ise 6 milyon 99 bin 924 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar 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.

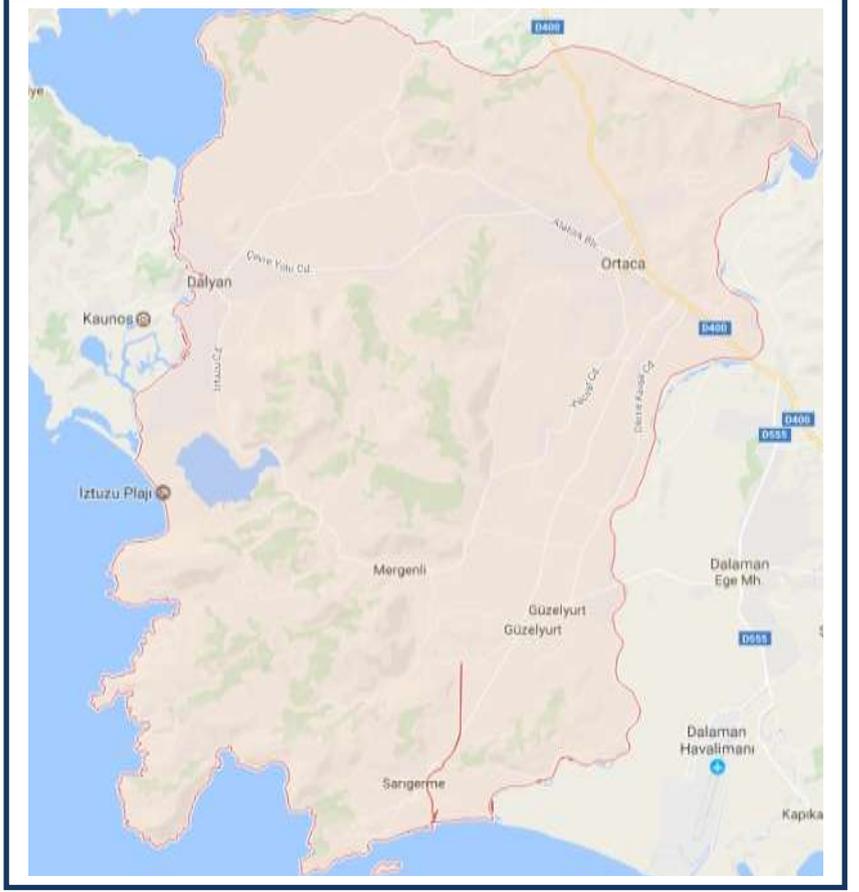
Kesin olmamakla birlikte gerek Seyahat Acenteleri gerek 2017 yılı uluslar arası rezervasyonlar ve iptaller göz önünde bulundurularak yapılan çalışmalarda Muğla'nın 2015 ve 2016 yılı Ülkelere göre gelen turist sayıları aşağıdaki gibi derlenmiştir.

Muğla'ya gelen turist sayısı (Ülkelere Göre)			
	2015	2016	Değişim,%
POLONYA	116.226	33.115	-71,51
FRANSA	64.793	21.929	-66,16
İSVEÇ	45.309	16.482	-63,62
BELÇİKA	79.858	37.864	-52,59
HOLLANDA	166.080	100.549	-39,46
ALMANYA	188.573	114.153	-39,46
İNGİLTERE	928.500	600.052	-35,37
ABD	16.462	11.893	-27,75
YUNANİSTAN	14.642	11.257	-23,12
LÜBNAN	26.442	21.186	-19,88
DANİMARKA	38.560	34.050	-11,7
AZERBEYCAN	13.843	12.545	-9,38
UKRAYNA	35.860	79.125	120,65
TOPLAM	2.167.981	1.224.602	-43,51

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'intam 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 Çayırı 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, Bozburun ve İncirlik Tepeleri arasında yer alan Ortaca geniş bir ovaya sahiptir.

İlçenin kuzeyinden gelip, batı kıyısından geçen 229 km uzunluğunda ki Dalaman Çayı Akdeniz ile Ege 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 itibariyle 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 Gölgele dağlar (Sandıraz) 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 gıcırdeni, 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 güzelliğinin 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 çekimdeğerleridir.

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,Bakardi veDişibilmez 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'nıntarihi 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. 2016 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 47.697'dir.

İlçenin yıllara göre değişen nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.

Yıl	Ortaca Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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

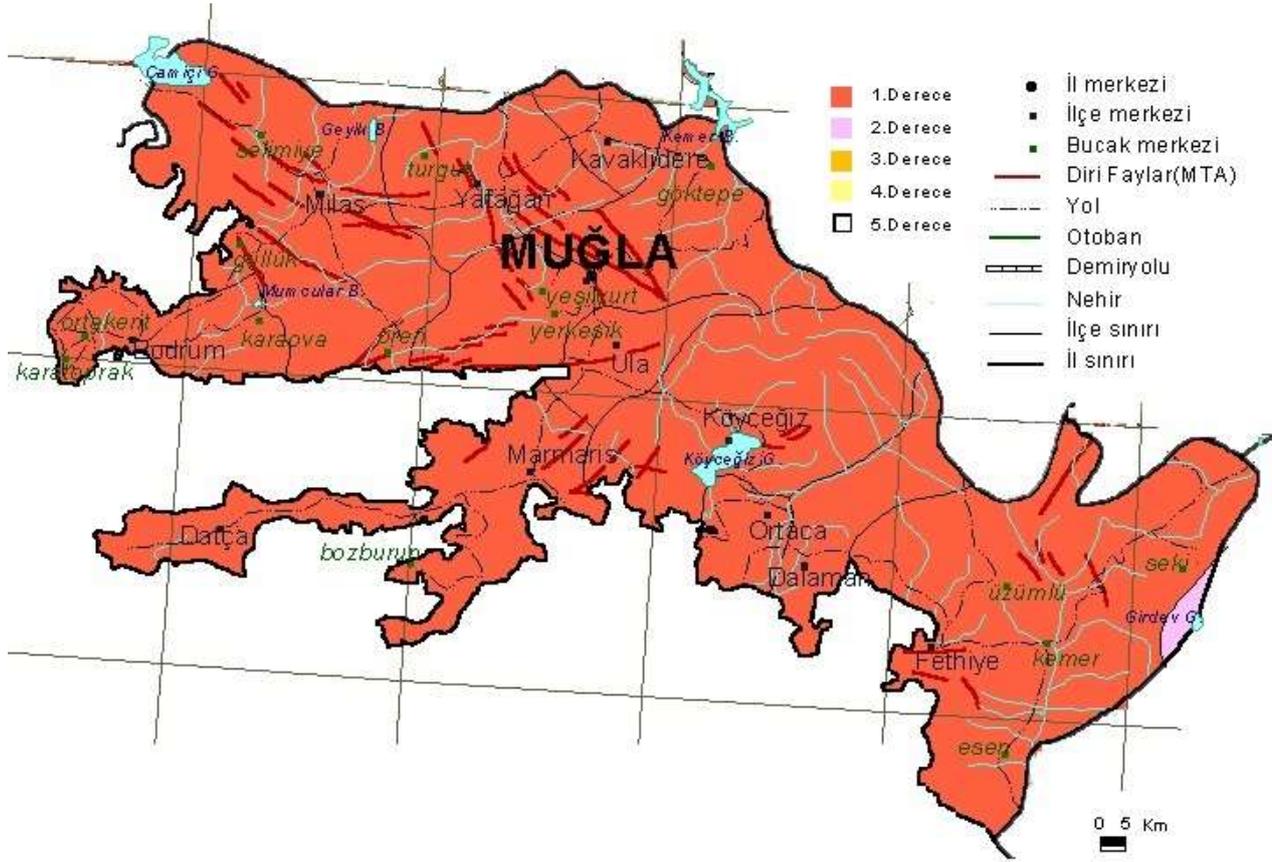
Muğla sismotektonik yöresi, deprensellik bakımından yakın çevresiyle birlikte 36°00' - 37.50°N paralelleri ile 26.00° - 30.00°E meridyenleri arasında kalan sahayı kapsar. Bu Sismotektonik yöre, Türkiye ile birlikte jeolojik yapısı ve morfo-tektonik özelliği itibariyle Asor adalarından Endonezya'ya kadar 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

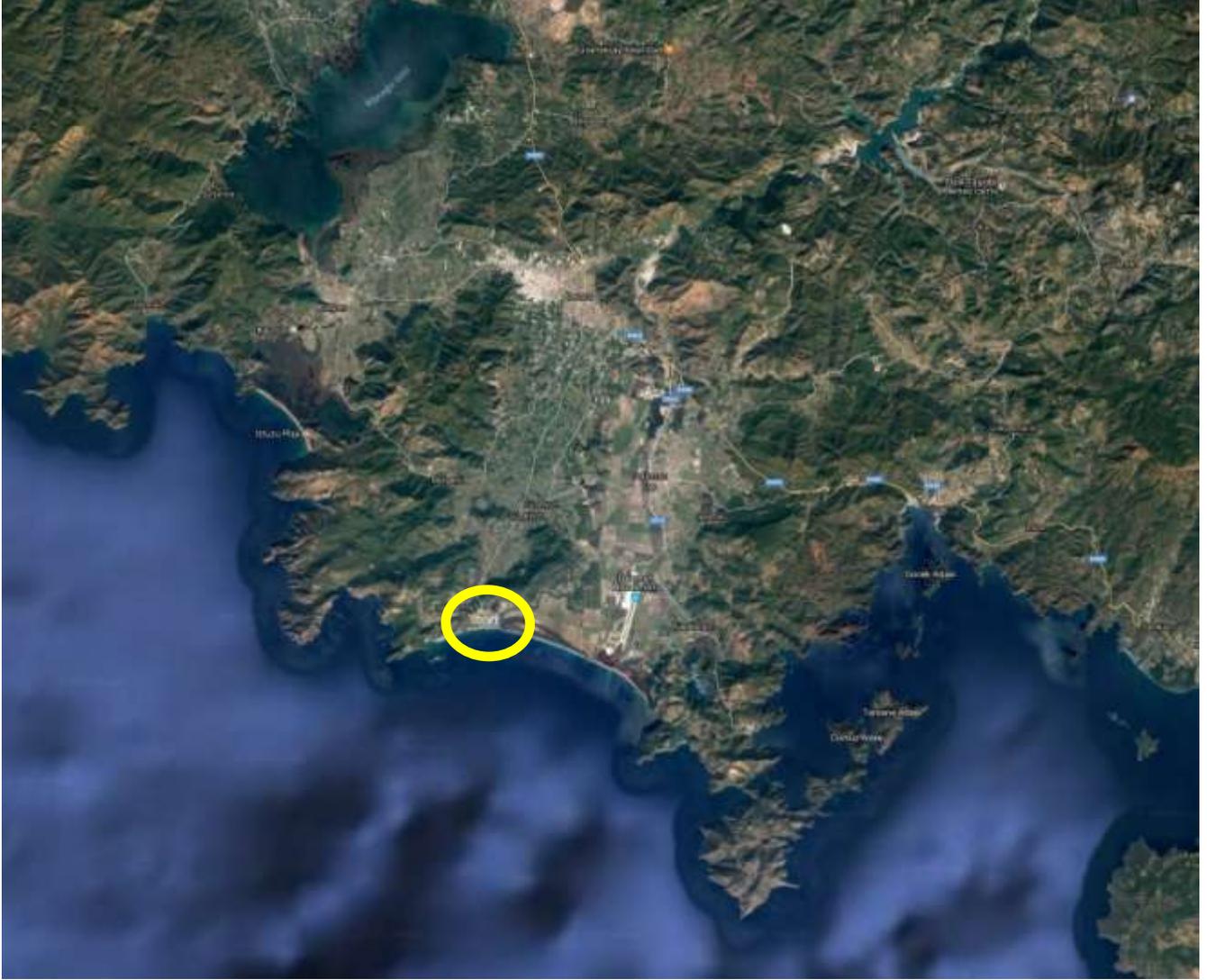
Muğla ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Marmaris İlçesinin tamamı 1'inciderecedeprem bölgesinde yer almaktadır. Bu bağlamda rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



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 m² 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

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 m² 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 m² 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 m² kapalı kullanım alanına sahip oldukları tespit edilmiş ancak, bahsi geçen yapılan taşınabilir nitelikte yapılar olduğundandegerleme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ORTACA 136ADA2PARSEL 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/YEVMIYE	02.08.2000 / -
PAFTA NO	021D05C2D	CİLT/ SAHİFE NO	6 / 534
ADA/PARSEL NO	136 / 2	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
VASFI	ORMAN		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	79.081,51 m ²		<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"/> İNAGAYRİMENKUL
VASFI	02.12.2051TARİHİNE KADAR 534SAHİFEDEKİ 136 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	79.081,51 m ²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Muğlalı, OrtacaTapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.03.2018 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatların mevcut olduğu tesbit edilmiştir.

Ortaca136 Ada 2 Parsel Orman Nitelikli Ana TaşınmazBeyanlar Hanesi:

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 05/08/2011 tarih 3645yevmiye no ile,

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,

Ortaca136 Ada 2 Parsel Üst HakkıBeyanlar Hanesi:

- 2.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 05/08/2011 tarih 3645yevmiye no ile,

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,

Rehinler Hanesi:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. Dereceden 48000000.00TL tutarında ipotek şerhi 17.06.2015 tarih 3159 yevmiye no ile,
- DenizFaktoring A.Ş. lehine, 2. Dereceden 6000000.00TL tutarında ipotek şerhi 17.06.2015 tarih 3163 yevmiye no ile,
- Denizbank A.Ş. lehine, 3. Dereceden 13362500.00TL 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 22.Madde C bendine göre; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” maddesine istinaden ve rapora konu taşınmazların **Tapu Kayıtlarında Mevcut İpotek Şerhleri ve Miktarları** göz önünde bulundurularak;

Değerleme Konusu taşınmazdan “Daimi Müstakil Üst Haklar” olarak kayıtlı olan ve ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında mevcut takyidatlarnedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **“DAİMİ MÜSTAKİL ÜST HAKLAR”** olarak **GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.**

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 düşünmez. 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 Muğla 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, İlave 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 **22.03.2017 Tarihli Resmî İmar Durumu** yazısında rapora konu taşınmazlardan 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parselnumarasında kayıtlı taşınmazın;

- 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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

OrtaMahalle, MarifetSokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

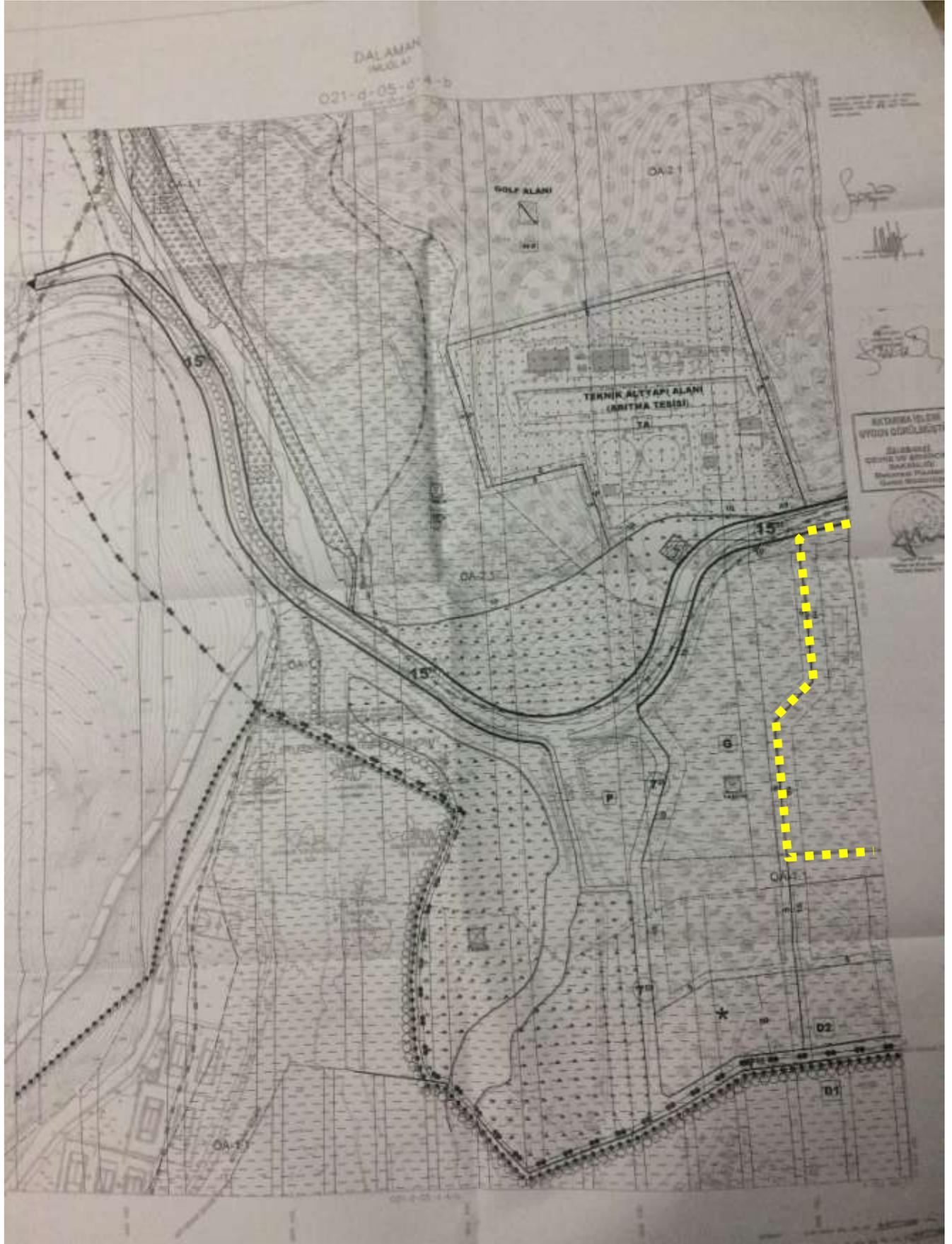
www.rmdegerleme.com

Alanına (II. Kısım) ait 11 paftalık 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, (Plan No:62/2015-UİP-14888)

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

İMAR PLAN ÖRNEĞİ





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

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

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

Yapılan incelemelerde, rapora konu 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-UIP-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:

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut **İpotek Şerhleri** dışında 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 getiriyi 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 konumlanmaktadır. 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 getiriyi 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 yapılanması ile kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Rapora konu taşınmazlardan Muğla İli, Ortaca İlçesi, Fevziye Mahallesi, Akçagöl – Sarısu Mevkii, 021D05C2D Pafta 136 ada, 2 parsel numaralarında kayıtlı 79.081,51 m² 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 izin 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 ve 2016 yılında Ülke Siyaseti ve Ekonomisinde yaşanan gelişmelerin Turizm sektöründe olumsuz etkileri
- 2016 yılının Sektörel bazda gerileme yönlü eğilimi
- 2017 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;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

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:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 1 km mesafede, Turizm İmarlı olduğu beyan edilen 9.800 m ² yüzölçümlü arsa 3.000.000 Euro satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük, İmar Durumu itibarıyla benzer şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 306.-EURO = ~1.490 TL) Günaydın Emlak: 0 (530) 4236751
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, Sarıgerme girişinde Emsal: 0,40 Konut+Ticari İmarlı 654 m ² yüzölçümlü parsel 625.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz konumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefeliyeli, imarlı olması itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyedir. Tiryaki Emlak Muhammet beyden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede denize konu taşınmaz kadar yakın başkaca satılık emsal parsel olmadığı, bölgede denize yakın olmayan orta mesafede tarla nitelikli taşınmazların 300 ila 600 TL/m ² aralığında satış görmekte olduğu, bu bağlamda rapora konu taşınmaz parselin 800 ila 1.000 TL/m ² arasında alıcı bulmasının son derece kolay olacağı öğrenilmiştir. (Birim m ² satış değeri: 956 TL) Sarıgerme Tiryaki Emlak: 0 (538) 278 6194
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 2 km mesafede, Konut İmarlı 440 m ² yüzölçümlü parsel 400.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerekse imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazdan daha düşük şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 909 TL) Elitaş Emlak: 0 (532) 5464948
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazla aynı bölgede, denize yaklaşık 1,5km mesafede, rapora konu taşınmazla birebir aynı imar durumuna sahip, golf sahası arkasındaki konumu nedeniyle deniz manzaralı, 5.000 m ² yüzölçümlü parsel 2.000.000 TL satılıktır. Emsal taşınmaz gerek konumu gerek deniz cephesinin olmaması itibarıyla rapora konu taşınmazdan çok daha düşük, imar durumu itibarıyla rapora konu taşınmazla benzer şerefeliyedir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² satış değeri: 400 TL)

Fim Yapı: 0 (533) 8169626

Kiralık Arsalar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmaza yakın olmamakla birlikte aynı bölgede, 5.000 m ² yüzölçümlü içinde yetişkin portakal ve nar ağaçları mevcut, 2 küçük evi bulunan Portakal Bahçesi 20.000 TL/ay kiralıktır. Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² kira değeri: ~4,00 TL) Portakal Emlak: 0 (543) 7281390
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaza yakın olmamakla birlikte aynı bölgede, 20.000 m ² yüzölçümlü içinde 20 yaş üstü yetişkin portakal ağaçları mevcut Portakal Bahçesi 20.000 TL/ay kiralıktır. Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² kira değeri: ~1,00 TL) Tarık Emlak: 0 (555) 3149608
EMSAL 3	Rapora konu taşınmaza yakın olmamakla birlikte aynı bölgede, 1.000 m ² yüzölçümlü parsel içerisinde sera mevcut tarla 4.100 TL/ay kiralıktır. Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur. (Birim m ² kira değeri: ~4,10 TL) Tarık Emlak: 0 (555) 3149608

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri için;

Ada/Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
136/2	79.081,51	Arsa	700	55.357.057
Piyasa Değeri (TL)				55.357.000

8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alanyaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Birkapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirlerarasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın yer aldığı bölgenin ulaşım kolaylığı, yola cephesi, alanı, imar durumu gibi özellikleri dikkate alındığında gayrimenkule birebir benzer özelliklere sahip satışta gayrimenkul bulunmaması nedeniyle rapora konu taşınmazın piyasa değeri takdirinde “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” de çalışmaya dâhil edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede kira değerlerinin geçtiğimiz yıllara oranla düşme eğiliminde olduğu, rapora konu taşınmaz benzeri nitelikte gayrimenkullerin ortalama m² kira bedelinin 2,5.-TL/m²/ayla 3,5 .-TL/m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu kapitalizasyon oranlarının ise % 5,00 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkulün yasal durum ve mevcut durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Arsa Değeri:

Kullanım Fonksiyonu	Yasal Alanı (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yasal Durum Değeri
Arsa	79.081,51	3	237.200	2.846.400	5,00%	56.928.000

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerlendirme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımları kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazın Tam Mülkiyet Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	56.928.000
Emsal Yöntemi	55.357.000

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemi 'ne göre gayrimenkulün değeri 56.928.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Pazar'da Kira gelirleri stabil değildir.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre gayrimenkulün değeri 55.357.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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 37/45	DEĞERİ TL
136	2	ÜST HAKKI	79.081,51	700,00	0,6667	0,82222	30.344.000
136	3 *	ÜST HAKKI	34.768,49	600,00	0,6667	1,00	13.871.000

*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 düşünülmekle 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 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki **DAİMİ ÜST HAKKININ yasal durum değeri:**

30.344.000.-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 m² yüzölçümlü “Orman” nitelikli ana gayrimenkulün **DAİMİ ÜST HAKKININ yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden;**

30.344.000.-TL (OtuzMilyonüçyüzkırkdörtbin TürkLirası)(KDV Hariç)

35.805.920.-TL (%18 KDV Dahil)

7.670.374 USD (KDV Hariç)

9.051.041 USD (%18 KDV Dâhil)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Ön tahsis izini alınmış olan 136 ADA 3 PARSELİN **DAİMİ ÜST HAKKININ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİNİN 13.871.000 TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 30.03.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9489.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.9560.-TL, Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

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

10. EKLER

LİSANSLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Danışmanlığı Kuruluşları İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) uyarınca

SPL Sermaye Piyasası Kurulu
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

03452
27 Eylül 2018

Tarih: 14.11.2017 No: 407406

ÖRNER

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet Hüseyin TEKTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tahsin ERTEGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Danışmanlığı Kuruluşları İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7) uyarınca

SPL Sermaye Piyasası Kurulu
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

02572

Tarih: 15.08.2017 No: 407255

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem ÖZDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tahsin ERTEGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 24.08.2010 No: 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN