



# BİLGİ

Gayrimenkul  
Değerleme A.Ş.

## MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR KİRA DEĞERİ)

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, ORHANIYE KÖYÜ, 1 PAFTA, 1831 PARSEL NUMARALI "YAT  
ÇEKEK YERİ" VASIFLI ÜST HAKKI, 68.203,42 M<sup>2</sup>'LİK "TALİ YAT LİMANI" VASIFLI KULLANIM  
HAKKI VE 1 PAFTA, 1896, 1900, 1904 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERLEME  
RAPORU

**( MARİNA )**

RAPOR NO: OZL-201500117

RAPOR TARİHİ: 15.01.2016

**İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR Tarihi ve Numarası	4
1.2 RAPOR Türü ve amacı	4
1.3 RAPORU Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 DEĞERLEME Tarihi	4
1.5 DAYANAK Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 RAPORUN Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 DEĞERLEME Konusu GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son ÜÇ DEĞERLEMEYE İlişkin Bilgiler	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 ŞİRKET Bilgileri	5
2.2 MÜŞTERİ Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
3.2.1 Muğla İli	12
3.2.2 Marmaris İlçesi ve Turizm	15
3.2.3 Türkiye'de Yat Limanı (MARİNA) Sektörü	16
Deprem Riski	21
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	22
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	22
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	24
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	25
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller İle İlgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	25
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	26
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	28
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	28
4.4 Hukuki durum analizi	28
4.5 Değerlemesi yapılan projeler İLE İlgili olarak, 29.6.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul İle İlgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.	28
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	29
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	30
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	34



5.3.1 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	35
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	35
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	35
6.2 Maliyet Yaklaşımı	35
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	35
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	36
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	36
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	37
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	37
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	38
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	38
7.5 Taşınmazın Kira değeri analizi ve kullanılan veriler	38
7.6 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	39
7.7 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	39
8. sonuç	40
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	40
8.2 Nihai değer takdiri	40
9. EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	41

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 15.01.2016 Rapor no: OZL-201500117'dir.

#### 1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin mülkiyetinde bulunan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, 1 Pafta, -- Ada, 1831 parsel numaralı "Yat Çekek Yeri" vasıflı üst hakkı, 68.203,42 m2'lik "Tali Yat Limanı" vasıflı kullanım hakkı ve 1 pafta, 1896, 1900, 1904 parsel numaralı taşınmazların Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Kira Değerinin tespit edilmesidir. UDES'e göre tanımlanan **Pazar Kira Bedeli**; Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayana ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

Hayrettin ELDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400238)

Esra BAŞÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400488)

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tamamlama tarihi 11.01.2016'dür.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 14.12.2015 tarihli 2015/000117 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 3 (Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ" 'nin 09.12.2015 tarihli 2015/000117 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul (Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Seri:VIII, No: 35 sayılı Tebliği gereğince, 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kurul kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

#### 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnönü Caddesi, Devres Han,

NO:50/2-b, Gümüşsuyu-İSTANBUL

#### 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

##### 2.3.1 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 3

### 3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 3.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 3.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındandır. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

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



önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştır.

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

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

### **Türkiye'nin Coğrafi Yapısı**

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

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır.

80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür

### **Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü**

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

#### **1) KARADENİZ İKLİMİ**

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 15-18°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir.

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

#### **2) AKDENİZ İKLİMİ**

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

#### **3) KARASAL İKLİM**

Ülkemizde Karasal iklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

**Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

## NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzye1 bölgelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

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

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

### 3.1.2 EKONOMİK VERİLER

#### EKONOMİK VERİLER

##### TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

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

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

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

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

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

##### HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

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

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

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

##### BALIKÇILIK

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

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com



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

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

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

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

### **MADENCİLİK**

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

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

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

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

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

### **SANAYİ**

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

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

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

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

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

Türkiye’de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

### **TURİZM**

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

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

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.

Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye’ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Türkiye’nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

Türkiye’nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

### **3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

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

şehirlere çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

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

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

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

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

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

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

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

*bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.*

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

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

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

*Türkiye'de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2013 yılında da cazibesini koruması beklenmekte, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir.*

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

*Türkiye'de döviz piyasalarında 2014 yılında meydan gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.*

*Türkiye'nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014'e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015'te Amerikan Merkez Bankası'nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015'de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini*

öngörüyoruz. İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015'te 2014'e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç.

IMF'nin Türkiye'ye ilişkin tahminleri 2016 yılında da ekonomik sıkıntıların devam edeceğini gösteriyor. Büyüme tahmini (yüzde 2,9) gerçekleşirse potansiyel büyümenin altında kalınan beşinci yılı yaşamış olacağız. Türkiye'nin bu kadar uzun bir süre potansiyel büyümesinin altında kalması, 2001 krizi sonrasındaki kazanımlarının önemli bir bölümünü kaybetmesi anlamına gelir. Bu büyüme oranı, TL'nin de değer kaybedeceğini de düşünürsek, bırakın orta gelir tuzağından çıkmayı, bu tuzağın derinliklerine doğru kaymamıza yol açar. Enflasyonun yüzde 8'lere, işsizliğin yüzde 11'lere yerleştiği bir ortamda cari açığın ve bütçe açığının düşük kalması avunulacak gelişmeler gibi görünmüyor.

2016 yılında bizi en çok ilgilendirecek meselelerden birisi, 2015 yılının ikinci yarısında olduğu gibi, Fed'in faiz artırımını konusunda alacağı tavır olacak. Çünkü bir faiz artırımını, bizim gibi dış finansman kaynağına aşırı bağımlı ekonomileri dış finansmana erişim konusunda olumsuz etkileyecek.

### 3.2 ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

#### 3.2.1 MUĞLA İLİ



Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday Fethiye ilçesidir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır.

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 tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar uzanır. İlk çağlarda bu bölgeye Karia'lılar yerleştiği için Karia adı verilmiş. İlin bilinen tarihi ise Hitit'ler ile başlar. Hitit'ler bu bölgeye Lugga derlermiş.

İmparatorluğun parçalanmasından sonra Frig'ler egemen olmuş, daha sonra Lydia'lılar bölgeyi ele geçirmişler, bu arada Dor'lar ve Ion'lar da yöreye göç etmişler. Bölge M.Ö. 546 yılında Perslerin, M.Ö. 334 yılında (Halikarnasos/Bodrum ve civarı) Makedonya Kralı Büyük İskender' in, M.Ö. 189 da Bergama Krallığının, M.Ö. 133 de Roma İmparatorluğu'nun, Roma'nın ikiye bölünmesiyle de, Doğu Roma İmparatorluğu'nun hâkimiyetine girmiş. Türklerin eline geçmesi Uç Beylerden Menteşe Bey tarafından 1284 de gerçekleşmiş.

Bölge 1391 yılında, Yıldırım Beyazıt, tarafından Osmanlı topraklarına katılmış, 1402 de Timur'un hâkimiyetine geçmiş, Timur bu yöreyi tekrar Menteşe Beyliği'ne vermiş, daha sonra 1425 de II Murat zamanında, Menteşe Bölgesi tümüyle Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliğine geçmiştir. Menteşe oğulları zamanında Yunanistan, Muğla kıyıları ve adalarına çıkmış, Rodos adasını bir süre egemenlikleri altına almışlar. Bu dönemde Rodos adasına yerleşen Sait Jean şövalyeleri Osmanlılar ve Menteşe oğulları ile savaşmışlar, Bodrum kalesini de bir süre ellerinde tutmuşlardır. Ancak 1522 de Kanuni Sultan Süleyman tarafından hem Rodos adası hem de Bodrum Kalesi Osmanlı İmparatorluğu'na katılmış Muğla ilinin merkezi Menteşe Beyliği zamanında Milas'tı; Muğla, Osmanlı İmparatorluğu döneminde merkez olmuş.

"Muğla" adının nereden geldiği konusunda çeşitli söylentiler bulunur. En yaygın söylentiye göre ilin adı, Selçuklu Sultanı Kılıçaslan'ım komutanlarından "Muğlu" Beyi adından gelmekte. Büyük olasılıkla burayı Muğlu Bey

fethettiği için bu komutanın adı verilmiş, "Muğlu" zamanla Muğla'ya dönüşmüş. 1889 Aydın Vilayet salnamesinde rastlanan "Mobella" adı ise kentin ortaçağdaki adıdır. Kurtuluş savaşı sırasında, Muğla ve yöresini 11 Mayıs 1919 tarihinden itibaren işgale başlayan İtalya, Menderes'in güneyinde filizlenen ulusal güçlerle pazarlık ve anlaşma yapmak zorunda kalmış. İtalya, Yörük Ali Efe'nin Muğla'dan, Demirci Mehmet Efe'nin de Nazilli'den yönlendirdikleri ulusal direniş çalışmaları karşısında silahlı bir çatışmayı göze alamamış. İşgal üzerine tüm Anadolu'da mitinglerin düzenlenip direnme örgütlerinin kurulması için İzmir'den gelen telgrafa, Muğlalı Kocahan Mitingini düzenleyerek cevap vermiş. Aldığı kararların ardından Vatan Müdafaa Cemiyeti, Serdengeçtiler Müfrezesi, Muğla Kuvayı Milliyesi gibi direniş komiteleri kurulmuş. 1920'de Ankara'da açılan 1. Dönem BMM'nde 6 milletvekiliyle ulusal mücadelede üzerine düşeni layıkıyla yapan Muğlalı, oluşturduğu direniş gruplarında yer alan gönüllerini Yunanlılara karşı Aydın cephesine göndermiş. Ege'de 57. Tümenden kalanlarla birleşen gönüllüler, Aydın çarpışmalarında düşmana ağır kayıplar verdirmişler. Ege illeri arasında Muğla işgal sırasında en fazla şehit veren il olmuş. İç durumun karışıklığı, Yunanlılar ve işgal ettiği yörelerde ekonomik egemenlik kurma düşüncesine dayanan İtalyan politikasını Muğla halkı işgal süresince kurnazca değerlendirmiş, iki ateş arasında kalmaktan kurtulmuş. Anadolu'daki durumun kötüye gittiğini anlayan İtalya, 2. İnönü Zaferi kazanıldıktan sonra ülkesindeki iç siyasal dalgalanmalarını öne sürerek 5 Temmuz 1921'de Muğla'dan ayrılmış. Muğla özgürlüğüne böylece kavuşmuştur.

Muğla ili çok eski çağlardan beri önemli yerleşme merkezi olup, 5 bin senelik bir tarihe sahiptir. Bu tarihi seyir içinde birçok millet ve kültürler gelip geçmiştir. 1071 de Türkler tarafından fethedilmesinden sonra bölgeye Türk-İslam kültürü hakim olmuştur. Diğer kültürler unutulmuş sadece bazı tarihi yapılar günümüze intikal etmiştir. Muğla halkı asırlardır geleneklerine çok bağlı kalarak örf ve adetlerini devam ettirmişlerdir. 2009 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre toplam nüfusu 802.381'dir.

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/koy nüfusu - 2009

Muğla	İl/ilçe merkezleri			Belde/koyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Bodrum	31.590	16.387	15.203	86.647	44.915	41.731	118.237	61.303	56.934
Datça	9.958	5.194	4.764	5.943	2.983	2.960	15.901	8.177	7.724
Fethiye	72.003	36.225	35.778	111.181	56.175	55.006	183.164	92.400	90.764
Köyceğiz	8.577	4.302	4.275	24.076	12.250	11.826	32.753	16.552	16.201
Marmaris	30.101	15.222	13.879	45.249	23.873	21.376	75.350	40.095	35.255
Milas	50.975	25.517	25.458	73.009	37.068	35.941	123.984	62.585	61.399
Merkez	61.550	32.335	29.215	35.270	17.618	17.652	96.820	49.953	46.867
Ula	5.602	2.774	2.828	18.367	9.268	9.099	23.969	12.042	11.927
Yatağan	17.707	8.896	8.811	28.181	14.108	14.073	45.888	23.004	22.884
Dalaman	22.956	11.783	11.173	10.495	5.419	5.076	33.451	17.202	16.249
Ortaca	25.816	13.079	12.737	15.888	8.095	7.793	41.704	21.174	20.530
Kavaklıdere	2.822	1.423	1.399	8.310	4.179	4.139	11.140	5.602	5.538
<b>Toplam</b>	<b>339.757</b>	<b>174.137</b>	<b>165.620</b>	<b>462.624</b>	<b>235.952</b>	<b>226.672</b>	<b>802.381</b>	<b>410.009</b>	<b>392.292</b>

Açıklama: İl, ilçe, belediye, koy ve mahallelere göre nüfuslar belirtilmiştir. Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, il/ilçe merkezi ve belde/koylar açısından Ulusal Adrese Veri Tabanı (UAVT) nda yerleşim yerlerine görelik olarak yapılan, istatistiksel, fiziksel kayıt ve tırm değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Muğla'nın ekonomisi çok yönlü olup, tarıma, turizme, sanayi ve ticarete dayanır. En çok turist gelen illerden biridir. Turistik tesisler giderek artmaktadır. Orman, turuncgiller ve sanayi ürünleri bakımından zengindir.

#### ULAŞIM

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

#### ENDÜSTRİ

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

İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında



sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

### **Tarım**

Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime müsait arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilaçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turuncgiller ve sanayi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur. Sebzeçilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzeçilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye’de kuşkonmazın tamamı Muğla’da yetişir. Ayrıca yetiştirilen lahanaya, pırasaya, ispanak, patlıcan, salatalık, domates, fasulye, biber, soğan, bakla ve karnabahar başta İzmir ve İstanbul olmak üzere diğer illere sevk edilir.

Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Senede 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından toplanır. Zeytin üretiminin yüzde 80’i Milas’ta yapılır. Turuncgiller ağaç sayısı 2 milyonu aşar. Mandalina, portakal ve limon yetişir. Turuncgiller başta Köyceğiz olmak üzere kıyı şeridindedir. Muğla’da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, şeftali, erik, incir, badem, turunc ve altıntop yetişir. Muğla susam ekiminde ikinci, tütünde dördüncü sırada yer alır.

### **Hayvancılık**

Muğla ilinde hayvancılık ikinci derecede bir gelir kaynağıdır. Küçükbaş hayvan sayısı azalırken kümes hayvanları miktarı artmaktadır.

Türkiye’de en çok bal Muğla’da elde edilir. İl sınırları içinde 200 bin arı kovanı vardır. Marmaris balı ve arı sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Balı gibi balığı da meşhurdur. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye’de süngerin tamamı buradan çıkarılır.

### **Ormancılık**

Muğla ili orman bakımından çok zengindir. Ormanları gür ve verimlidir. İl yüzölçümünün % 70’i orman ve fundalıktır. 800 bin hektar orman ve 200 bin hektar fundalıkla 1 milyon hektarlık orman varlığı vardır. Ormanlarda çam türü ağaçlar çoğunluktadır. Dünyada çok az yerde rastlanan “günlük” ağaçları Muğla ormanlarında bulunur. Bu ağaçların gövdelerine çentikler açılarak kap bağlanır. Bu çentikten akan sığla yağı toplanarak sanayiye kullanılır. Senelik sığla yağı üretimi 15 bin tona yakındır. Ormanlardan defneyaprağı ile reçine elde edilir.

### **Madenler**

Muğla maden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca madenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve ponzadır.

Türkiye’nin en zengin linyit yatakları Muğla’nın Yatağan ilçesindedir. Ponzada Bodrum’da ve Giofrik merkez ilçe ile Yatağan’da bulunur. Yatağan linyitlerinin küllerinde uranyum vardır.

### **Sanayi**

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının % 80’i devlet kuruluşudur. İmalat sanayi gelişme halindedir. Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA’nın Dalaman Kağıt Fabrikası, TARIŞ Çırçır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayi T.A.Ş., İnal Gözlük Sanayi, Peynir ve Tereyağı Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanayi Makinaları A.Ş., Yatağan Termik Santrali’dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imalatı gelişmektedir.

Muğla il kıyılarında çok sayıda tabii liman vardır. Başlıca liman ve iskeleleri Bodrum, Marmaris, Güllük, Fethiye, Günlükbaşı ve Göcek’tir. İstanbul-İskenderun arasında sefer yapan Denizcilik Bankasına ait gemiler Bodrum, Marmaris ve Fethiye’ye uğrarlar. Marmaris ve Bodrum’da yat limanları vardır.



### **Endüstri**

İldeki üç termik santral Yatağan, Yeniköy ve Kemerköy'dedir. Maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır.

### **3.2.2 MARMARİS İLÇESİ VE TURİZM**

Marmaris'te kentleşme, kale çevresinde gelişti ve giderek yaygınlaştı.

Bugün Beldibi ve Armutalan sirtlarından denize ve İçmeler'e kadar çok geniş bir alana dağılan Marmaris'in Kale, iskele ve marina ile sınırlanmış bölümü, tarih kent merkezi olarak adlandırılıyor.

Bu bölgedeki tarihi yapıların tamamı 16.-20. yy'a, Osmanlı dönemine ait. Kale çevresindeki tarihi yapılar olduğu gibi korunmuş ve restore edilmiş. Büyük bölümü restoran, bar, alışveriş merkezi olarak kullanılıyor. Konut kullanımı da var ama çok az. Sokaklar dar, ahşap yapılar çıkmalı; tıpkı diğer Osmanlı kentlerinde olduğu gibi.

#### **Marmaris Kalesi ve müzesi**

Yat Limanı arkasında yüksek bir noktada yer alan Marmaris Kalesi'nin yapımından söz eden tek yazılı kaynak, Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesi. 17. yüzyılda Muğla çevresini gezen Evliya Çelebi, Kanuni Sultan Süleyman'ın Rodos Seferi öncesinde, kalenin yaptırılması için emir verdiğinden ve kalenin sefer sırasında askeri üs olarak kullanıldığından söz ediyor. Evliya seyahatnamesinde "Kalenin ana kaya üzerine dört tabyalı olarak inşa edildiğini, düzgün taşlardan örülmüş 400 ayak duvarı olduğunu, giriş kapısı üstünde bir kitabe, içerde dizdar, imam, kayyum ve nöbetçiler için birer oda bulunduğu"nu söylüyor. Kimi kaynaklar ise, Kanuni'nin kaleyi Rodos seferi dönüşünde yaptırdığını belirtiyor.

Birinci Dünya Savaşı 'nda körfeze giren Fransız savaş gemilerinin topçu ateşiyle büyük bölümü yıkılan kalenin içi, Cumhuriyet öncesinden başlayarak 1970'li yıllara kadar iskan edilmiş. Yakın zamana kadar 18 konut varlığını sürdürmüştü.

Marmaris Kalesi 1980-1990 yılları arasında restore edildi ve 1991 yılında Marmaris Müzesi olarak hizmete açıldı. Toplam yedi kapalı mekânı bulunuyor. Beşik tonozlu giriş mekânı iç bahçeye açılıyor. Avluda sağda ve solda yer alan merdivenler surlara çıkışı sağlıyor.

Bahçeden girişi olan kapalı mekânlardan ikisi arkeoloji salonu olarak düzenlenmiş. Bu salonlarda ve bahçede bölgeden toplanan taş eserler, Hellenistik, Roma ve Bizans çağlarına ait amforalar ile Knidos, Burgaz, Hisarönü kazılarında açığa çıkarılan pişmiş topraktan yapılmış kandiller, şişeler, figürinler, çeşitli kaplar, cam eserler, ok uçları, sikkeler ve süs eşyaları sergileniyor. Etnografya salonunda ise, Osmanlı Dönemi sonuna tarihlenen günlük yaşamla ilgili dokuma, halı, kilim, mobilya, bakır mutfak eşyaları, silahlar ve süs eşyaları sergileniyor. Diğer mekânlarda sanat galerisi, büro ve depo olarak kullanılıyor.

Müze, turizm sezonu süresince, pazartesi günleri dışında her gün 08.30-12.00 ve 13.00-17.30 saatleri arasında ziyarete açık. (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

### **Orhaniye**

Baybassos antik kenti eteklerindeki Orhaniye Köyü, denize dil gibi uzanan kırmızı kumuyla ve koyun ortasında yer alan kaleli Şövalye Adası ile önem kazanmaktadır.

Marmaris Orhaniye Mahallesi, Hisarönü Körfezi'nde turizm açısından önemli bir yere sahiptir. Kesinlikle görülmesi gereken muhteşem görüntüsüyle ve yeni kurulan yat limanı ile yatçıların uğramadan geçmek istemedikleri bir koy haline gelmiştir.

Mitolojik ve tarihi kalıntılar açısından oldukça dikkat çekici bir yerdir Marmaris Orhaniye özellikle rengiyle de dikkat çeken Kızkumu birçok efsaneyle anılıyor. Bunlardan en çok kabul göreni ise şöyledir; Geçmiş zamanlarda bu köyde bir kız yaşamış ki karşı kıyıda yaşayan bir delikanlıya aşık olmuş. Ailesinin isteği ise bu delikanlıdan yana değil, kendi istedikleri kişiden yanaymış. Düğün gecesi kız delikanlıya kaçmak istemiş. Sahilde kendine yol yapmak için eteğine doldurduğu taşları denize dökmeye başlamış. Fakat eteğindeki taşlar bitince denizin ortasında çaresizce kalmış ve peşinden gelen köy halkı tarafından öldürülmüş. İşin bilimsel açıklaması ise kumul

hareketleri sonucunda karadan başlayıp koyu ikiye bölen yaklaşık 600 metrelik sığlığın varlığı. Marmaris Orhaniye'de birçok aktivite ile tatilinizi daha da keyifli hale gelebilmektedir. Su sporlarına elverişli ortamıyla tatilciler zamanlarını koy içinde geçirebilirler. Ayrıca Orhaniye'den Hisarönü körfezine tekne turu da düzenleniyor. Selimiye, Hisarönü ve İnbükü gibi koylar ve Dişlice Adası'nda mola veriliyor. İlk ismi "Kırvasıl" iken sonraları Orhaniye olarak anılmaya başlamış. Geçmiş M.Ö 3. yüzyıla uzanan bir koy. Koyun ortasında bir ada ve adanın tepesinde de kale kalıntıları var. Kalenin bölgede kurulu Baybassos antik kentine ait olduğu sanılıyor.

### 3.2.3 TÜRKİYE'DE YAT LİMANI (MARİNA) SEKTÖRÜ

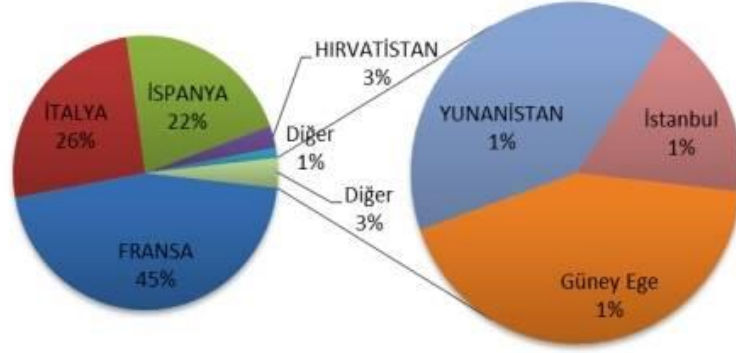
Dünyanın küreselleşmesinde önemli rolü olan denizler, son yıllarda önemi hızla artan deniz turizmi, özellikle turizm endüstrisi için temel bir faktör, dünya ülkeleri için bir cazibe merkezi olmuştur. Denize dönük bir eğlence ve dinlenme endüstrisi olan deniz turizmi, turizm aktiviteleri içerisinde son yıllarda hızla gelişme göstermiştir. Yoğun kent yaşamının getirdiği baskıyla, insanların deniz ve doğa özelemlerinin giderek artması, aktif uğraşlarda bulunma isteği, standart yaşama olan tepkisi, ekonomik refah düzeyinin yükselmesi ve teknolojik gelişmeler, yatçılık ve ona bağlı olarak da yat limanı (marina) endüstrisini hızla geliştirmiştir. Ülkemizin bulunduğu coğrafi konum, doğası ve iklimi başka sektörlerde olduğu gibi deniz turizmi alanında uluslararası pazarlardaki önem ve çekiciliğini arttırmaktadır. Yatçılık ve yat turizmi son yıllarda hızlı bir gelişme sergilemekle birlikte, katma değeri yüksek turizm aktivitelerinden olan deniz turizminin, mevcut potansiyel dikkate alındığında, bölgesinde bu konuda önde gelen ülkelerle kıyaslandığında, yeterli pay alamadığı sonucuna varılmıştır. Dünyada olduğu gibi ülkemizde de büyüme ve gelişme gösteren deniz turizminin ana unsuru olan yatçılık ve buna bağlı olarak gelişen yat limanı işletmeciliğine (marinacılık) Türkiye penceresinden bakıldığında; alt ve üst yapı yatırımlarının eksikliği ile konu hakkındaki ilgili mevzuatın geç çıkmasından dolayı gelişim diğer ülkelere göre daha geç başlamıştır. Türkiye'de yat turizmi; 1960'lı yıllarda Yunanistan'ın Ege kıyılarını kapsayan yat turları düzenlemesiyle yeni bir turizm çeşidi olarak gündeme gelmiş, Yunanistan'dan gelen ilk turist taşıyan tekneler 1965 yılında görülmüş, Türkiye'ye gelen ilk tekneler günübirlik gezilerinde Çeşme, Datça, Marmaris, Bodrum ve Ege'deki diğer yerleşim merkezlerine uğramışlar, daha sonra Yunanlı tur operatörleri tur programlarına Türkiye'yi de dahil etmişlerdir. 1967 yılında "Bakanlıklar Arası Yat Limanlarını Planlama Tetkik Komisyonu" kurularak yat limanları konusunda çalışmalar yapılmış, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) döneminde bir yat limanları zinciri kurulması öngörülmüş ve bu tesislerin en verimli şekilde işletilmesinin de Ulaştırma Bakanlığı tarafından gerçekleştirileceği düşünülmüştür. 1970'li yılların sonunda Turizm Bakanlığı bünyesinde yat turizmi gündeme alınarak, çeşitli yat limanı yerleri tespit edilmiş, mülga Devlet Planlama Teşkilatı tarafından gelişme planları hazırlanmış, 1976 yılında Bodrum, 1977'de Kuşadası Yat Limanları işletmeye alınmış, Çeşme Yat Limanı da aynı yıllarda hizmete açılmıştır. Kalkınma Planlarında; (1973-1977) yat limanlarının ve yat yaşama yerlerinin işletilmesinin Turizm ve Tanıtma Bakanlığı ve Ulaştırma Bakanlığı iş birliği ile düzenlenmesi, (1978-1983) Turizm Teşvik Çerçeve Kararı'nda, yat turizmi ve yat limanı işletmeciliğinin geliştirilmesi esas alınmış, 1981 yılı icra planında, yat turizminin gelişmesini sağlayacak bir kanun tasarısının hazırlanması kabul edilmiştir. Yatçılık ve yat turizmi alanındaki düzenlemeler ilk defa 1982 yılında 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile yapılmış, yat limanı yatırım ve işletmeciliği, yat yatırım ve işletmeciliğine ilişkin düzenlemeler ise bu Kanuna bağlı olarak 1983 yılında yayımlanan Yat Turizmi Yönetmeliği ile hayata geçirilmiştir. Yat Turizmi Yönetmeliği 2009 yılında Deniz Turizmi Yönetmeliği olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca yat turizmi açısından öncelikli yatırım alanlarını belirlemek, bu konudaki sorunlara çözüm getirmek ve sektöre yön vermek amacıyla Yat Turizmi Mastır Planı hazırlanmıştır. Bahse konu mastır plan önerileri çerçevesinde Yat Turizmi Fiziksel Planı çalışması tamamlanmıştır. Bu projede ülkemizin tüm kıyıları elverişlilik açısından incelenmiş ve en uygun konumlar tespit edilmiştir. Bunun sonucu olarak gerek kamu sektörünün, gerekse özel sektörün yat limanları ile ilgili yatırımlarını yönlendirecek alanlar elde edilmiştir. 1990 sonrasında yatçılığa ilişkin benimsenen politikalar talebi karşılayacak arzın oluşturulmasına yönelik olmuş ve planlama kararları bu bağlamda alınmaya başlamıştır. 1980 sonrası turizm sektöründe izlenen sıçramanın bir benzeri de yat turizmi alanında gerçekleştirilmeye çalışılmış, Türkiye kıyılarında yat limanlarının kapasitelerinin artırılması, böylece mevcut talebin karşılanması öngörülmekle birlikte, yat limanları mastır planı ile kapasite

artırımına yönelik mekânsal öncelikler belirlenmiştir. Dünyada yatçılık sektöründe Akdeniz çanağına karşı iştah artmış olup, yatçılık ve yat turizmi açılarından en önemli bölge haline gelmiştir. Ülkemiz sahillerinde oluşan yat trafiğine bakıldığında, Batı Akdeniz'den (İspanya, Fransa, İtalya üzerinden) Yunanistan'a gelen tekneler çoğunlukla Marmaris ve Bodrum'dan giriş yaparak, güneye doğru Fethiye'ye kadar inmektedir. Yoğun olmamakla beraber, oluşan ikinci bir güzergâhı da İsrail'den çıkış yaparak Kıbrıs üzerinden gelen ve güney sahillerimizi dolaşarak Rodos üzerinden geri dönen veya Yunanistan yoluyla Batı Akdeniz'e ulaşan tekneler oluşturmaktadırlar. Genel olarak bakıldığında, Bodrum-Finike arasındaki bölge tekne trafiğinin en yoğun olduğu, Bodrum'dan kuzeyde Kuşadası, Finike'den güneyde Antalya'ya kadar uzanan kesim aynı yoğunlukta olmamakla beraber, ikinci derecede yoğun bölge olarak öne çıkmaktadır. Deniz Ticaret Odası tarafından hazırlanan "2012 yılı Deniz Sektör Raporu" verilerine göre, İtalya'nın 6.500 km. uzunluğundaki kıyılarında 380, İspanya'nın 4.964 km uzunluğundaki kıyılarında 96, Hırvatistan'ın 5.835 km uzunluğundaki kıyılarında 50 adet marina varken, Türkiye'nin 8.333 kilometrelik kıyılarında Turizm Bakanlığı belgeli sadece 40 marina (Yacht Türkiye Dergisi-2012 verilerine göre sayı 42'dir.) bulunmaktadır. Dünya genelinde 19.000 adet marina/yat limanı mevcut olup, sadece Avrupa genelinde 5.000 adet marina/yat limanı mevcuttur. Türkiye'deki 42 marinanın, denizde 14.314 yat, karada 5.537 yat ve toplamda 19.851 yat bağlama kapasitesi bulunmaktadır. Ülkemizdeki yat hareket sayılarına bakıldığında, 2011 Ocak- 2012 Ağustos zaman dilimi arasındaki 20 metreden küçük yatların yat kayıt belgesi (trasitlog) kayıtlarından derlenen bilgilerle yapılan analiz sonucunda; 20 metreden küçük yatların toplam yat kayıt belgesi hareket sayısı 61.853 olup, 12.776 yat hareketi ile Marmaris %15'lik pay ile en yoğun limandır. Marmaris limanını sırasıyla Bodrum, Göcek, İstanbul, Fethiye limanları takip etmektedir. Bununla beraber Kuşadası Limanında görülen yat hareketleri de azımsanamayacak derecededir. Ülkemizde son yıllarda büyüme eğilimi gösteren deniz turizmi ve buna bağlı olarak gelişen yat turizmi yeni yat limanı ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Bu kapsamda, mevcut yat limanlarının günümüz koşullarına uygun olarak modernize edilmesi yanında, yeni yat limanı ihtiyacının karşılanması amacıyla, bilimsel verilere dayalı analizler sonucunda planlama yapılarak, doğru yer seçimi ve nereler yeni yat limanlarının ne şekilde inşa edileceğinin belirlenmesi büyük önem arz etmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün, turizm işletmelerinin faaliyetlerini denetlemek, ülkenin turizme tahsis edilebilecek kaynaklarını araştırmak, önceliklerini belirlemek, turizm sektöründe kullanılacak doğal kaynakların korunması ve değerlendirilmesiyle ilgili çalışmalarını yürütmek, bu konuyla ilgili olarak diğer kamu kurum/kuruluşları ve özel kuruluşlarla işbirliği yapmak gibi görevleri bulunmaktadır. Bu çerçevede, yeni yatırım noktasında yatırımcıların karşı karşıya kaldıkları, uzun zaman alan bürokratik işlemler, izinler, onaylar ve bunlarla ilgili kurum/kuruluşların fazlalığı ile yetki karmaşası, daha yatırım tamamlanmadan üstlenilmek zorunda kalınan mali yükümlülükler vs. gibi hususlar yatırımların gerçekleşme süresini uzatmaktadır. Bu itibarla, Türkiye'nin yatçılık ve yat limanı işletmeciliğinde yakaladığı rüzgârı iyi değerlendirebilmesi, sürdürülebilir gelişmeyi sağlayabilmesi için, yatırımların önünü tıkayan izin ya da görüş alınan kurum/kuruluşların sayıca azaltılması, mümkün olduğunca yetkilerin tek elde toplanması sayesinde, yatırımcı açısından izin alma sürecinin kısaltılması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle yatçılık ve yat limanı işletmeciliği bir turizm faaliyeti olmasının yanında, gerek yatlar, gerekse de yat limanlarının iş ve işlemlerinin büyük bir kısmı denizcilik faaliyeti kapsamında olduğundan, sektörün düzenleyici ve denetleyici görevlerinin ülkedeki denizcilik otoritesine bırakılmasının sektörün gelişimini ve rekabet edebilirliğini arttıracığı değerlendirilmektedir.

## Bağlama Kapasiteleri



### Batı Akdeniz ve Güney Ege de bulunan Marinalar

**Martı Marina;** 1997 yılında hizmete giren marina, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm yatırım belgeli yat limanı statüsünde olup tali bir yat limanıdır. Polaris adlı mendirekten başka Mira, Spicia, Nova ve Venus olmak üzere toplam 5 adet rıhtımı ve bunlara bağlı 14 adet parmak iskele bulunmaktadır. Yüzer olarak inşa edilen bu rıhtımlar sayesinde deniz suyunun sirkülasyonu ile deniz suyunun temiz kalması sağlanmıştır. Bu özellikleri ile mavi bayrak almaya hak kazanan marina aynı zamanda The Yacht Harbour Association üyesidir. Marina yine aynı kuruluş tarafından 2005 yılında 5 Altın Çıpalı marina ödülüne layık görülmüştür. Marina ile ilgili teknik özellikler tabloda yer almaktadır.

Marina Teknik Özellikleri	
Koordinatlar	37 02 00 N 27 25 50 E
Fenerler	Fl.G 5s 9M-Fl.R 5s 8M
Hakim Rüzgar	Kuzey- K. Batı
Max uzunluk	100
Max Derinlik	10
Lift Kapasite	100
Karada Kapasite	50
Denizde Kapasite	475
Rıhtım adedi	6 ponton
Mavi Bayrak	Var
5 Altın Çıpa	Var

**D-Marin (Turgut Reis);** 15 Nisan 2003 tarihinde yapımına başlanan marina, sadece bir uğrak limanı değil aynı zamanda bir bakım onarım alışveriş sosyal tesisleri ile modern bir marinedir. Karada 100.000 denizde 110.000 olmak üzere toplam da 210.000 m2 alana sahip olan marinateda yat bağlama kapasiteleri denizde 550, karada 100 adettir. Boyu 15 metre olan çoğunluk tek direkli yelkenliler, ketchler ve motor yatlar için 15 adet parmak iskele 15 metre ve 50 metre arasında olan yelkenli motor yat ve diğer sair deniz araçları için tonoz bağlama sistemleri kullanılmıştır.

Marina Teknik Özellikleri	
<b>Koordinatlar</b>	36 59' 57" N 27 15' 19" E
<b>Fenerler</b>	R.FI.5.0sn G.FI.5.0 sn
<b>Hakim Rüzgar</b>	Belirtilmemiş
<b>Max Uzunluk</b>	100
<b>Max Derinlik</b>	8
<b>Lift Kapasite</b>	100
<b>Karada Kapasite</b>	100
<b>Denizde Kapasite</b>	550
<b>Rıhtım adedi</b>	6 ponton
<b>Mavi Bayrak</b>	Var
<b>5 Altın Çıpa</b>	Var

**Milta Marin;** 1976 yılında hizmete açılan marina önceleri Turban Bodrum Marina İşletmeleri adıyla faaliyet göstermiş, 1997 yılında özelleştirilmiş ve 2002 yılında Doğan Holding bünyesinde bulunan Milta gruba katılmıştır. Önceleri 125 olan yat kapasitesi yapılan eklemeler ve düzenlemeler sonucu bugün 475'i denizde 50'si karada olmak üzere toplam 525'e yükselmiştir. (Kültür ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri, 2009) Bu marina Turizm İşletme Belgeli tesisler statüsünde olup yat çekek yeri klasmanında yer almaktadır. En güçlü yönlerinden bir tanesi bir şehir marinası olmasıdır. Marina Bodrum limanının içinde yer almakta ve eşsiz kale manzarasıyla birçok turistin ilgisini çekmektedir. Doğan Holding tarafından işletilmekte olan marina 2008 yılında The Yacht Harbour Organization tarafından dünyanın en iyi limanlarına verilen 5 Altın Çıpa ile ödüllendirilmiştir.

Marina Teknik Özellikleri	
<b>Koordinatlar</b>	37 02 00 N 27 25 50 E
<b>Fenerler</b>	FI.G 5s 9M-FI.R 5s 8M
<b>Hakim Rüzgar</b>	Kuzey- K. Batı
<b>Max uzunluk</b>	100
<b>Max Derinlik</b>	10
<b>Lift Kapasite</b>	100
<b>Karada Kapasite</b>	50
<b>Denizde Kapasite</b>	475
<b>Rıhtım adedi</b>	6
<b>Mavi Bayrak</b>	6 ponton
<b>5 Altın Çıpa</b>	Var

**Netsel Marina;** Marina 1989 yılında kurulmuş olup 2005 yılında yapılan özelleştirme sonucunda Setur Marina ve Torunlar Gayrimenkul ortaklığı tarafından işletilmeye başlanmıştır. Halen ülkemizdeki ilk 3 marinadan biridir. Marmaris merkezde bulunması, yatçıların gümrük ve pasaport işlemleri marina içinde tek elden yapabilecekleri ender marinalardan biri olması, Göcek, Datça, Gökova, Bodrum gibi yerlere olan yakınlığı marinanın tercih edilme nedenleridir. Marina zorlu hava koşullarında dahi her iki taraftan da güvenli mendirekler ile çevrilmiştir. Mendireklere bağlı olarak 9 adet yüzer iskele mevcut olup bunların ortalama boyu yaklaşık 80 metredir. Marina giriş ve çıkışlarına güvenlik amacıyla 2 adet fener yerleştirilmiştir. Marinanın teknik özellikleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Marina Teknik Özellikleri	
<b>Koordinatlar</b>	36 51 02 N 28 16 38 E
<b>Fenerler</b>	Belirtilmemiş
<b>Hakim Rüzgar</b>	Karayel
<b>Max Uzunluk</b>	85
<b>Max Derinlik</b>	18
<b>Lift Kapasite</b>	100
<b>Karada Kapasite</b>	50
<b>Denizde Kapasite</b>	720
<b>Rihtım adedi</b>	9 adet
<b>Mavi Bayrak</b>	Var
<b>5 Altın Çıpa</b>	-

**Albatros Yat Çekme Yeri;** Marina, Kültür ve Kültür ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm işletmesi belgeli yat limanı statüsünde olan bir yat çekme yeridir. Albatros Marina, Marmaris'in yalnızca 1.300 metre doğusunda Yıldız Yarımadası'na yakın, Adaköy' de yer almaktadır. Marmaris'ten Fethiye'ye kadar 'Turkuvaz Sahil' olarak bilinen bölgede pek çok gizli girinti ve sakin koy bulunmaktadır. İlginç tarihi kalıntılar, plajlar ve dalış alanları tüm bölgeye yayılmış haldedir.

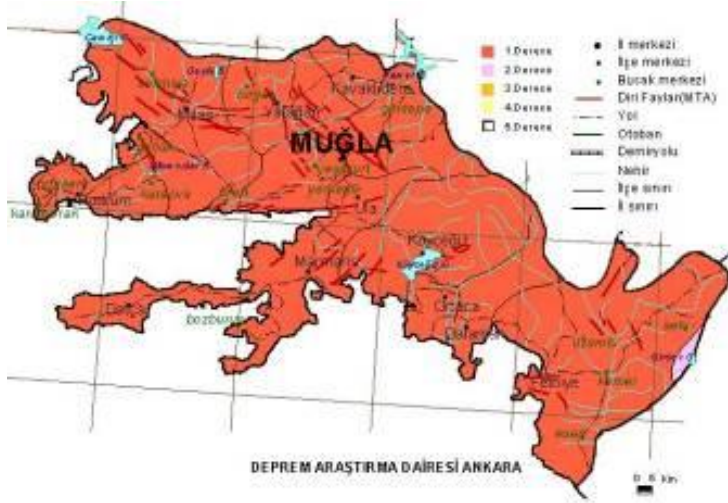
Marina Teknik Özellikleri	
<b>Koordinatlar</b>	37 06' 20" N 27 17 02 E
<b>Fenerler</b>	Fl.G 5s 5M-Fl.R 5s 5M
<b>Hakim Rüzgar</b>	Belirtilmemiş
<b>Max Derinlik</b>	18
<b>Lift Kapasite</b>	20
<b>Karada Kapasite</b>	150
<b>Denizde Kapasite</b>	220
<b>Rihtım adedi</b>	Belirtilmemiş
<b>Mavi Bayrak</b>	Var
<b>5 Altın Çıpa</b>	Var

**Bölgede yer alan belli başlı yat limanlarının teknik özellikleri:**

Teknik Özellikler	AYDIN		MUĞLA									
	Selur K.Adası	D-Marin	Yalı Kovak	Milta	Yat Lift	Turgut Reis	Marmaris	Marlı	Netisel	Ece Saray	Club Marina	Port Gocek
<b>Max. Uzunluk</b>	70m	-	100	100	100	100	100	100	85	100	100	100
<b>Derinlik</b>	7m	-	10	10	10	8	10	10	18	8	8	8
<b>Lift Kapasitesi</b>	80 ton	Max 400	100	100	70	100	330	60	100	-	-	-
<b>Denizde</b>	175	580	336	475	-	550	1000	301	720	400	200	400
<b>Rihtım/Ponton adedi</b>		1	5	6 ponton	-	6 ponton	4 adet	5 adet	9 adet	6 ponton	7	7
<b>5 Altın Çıpa</b>	Var	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var	-	Var	Var	Var



## DEPREM RİSKİ



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.

## BÖLÜM 4

### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1 PAFTA, 1831 NOLU PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ORHANIYE
MEVKİİ	: KEÇİBÜKÜ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1831
YÜZÖLÇÜMÜ	: 84,63 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: YAT ÇEKEK YERİ
CİLT NO	: 19
SAHİFE NO	: 1830
TARİH	: 29.03.1991
YEVİMİYE NO	: 750
MALİK	: MALİYE HAZİNESİ - HİSSESİ; (TAM)

1 PAFTA, 1896 NOLU PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ORHANIYE
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1896
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4.647,68 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 20
SAHİFE NO	: 1905
TARİH	: 24.03.2008
YEVİMİYE NO	: 2506
MALİK	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ- HİSSESİ; (TAM)



1 PAFTA, 1900 NOLU PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ORHANIYE
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1900
YÜZÖLÇÜMÜ	: 5.710,00 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 20
SAHİFE NO	: 1909
TARİH	: 24.03.2008
YEVİMİYE NO	: 2508
MALİK	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ- HİSSESİ; (TAM)

1 PAFTA, 1904 NOLU PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ORHANIYE
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1904
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.097,75 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 20
SAHİFE NO	: 1913
TARİH	: 18.12.2007
YEVİMİYE NO	: 9387
MALİK	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ- HİSSESİ; (TAM)



DHTA	
İli	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ORHANIYE
MEVKİİ	: KEÇİBÜKÜ
SINIRI	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: -
PARSEL NO	: -
YÜZÖLÇÜMÜ	: 68.203,42 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: DENİZ YÜZEYİ, DOLGU ALANI VE İSKELE
CİLT NO	: -
SAHİFE NO	: -
TARİH	: 22.02.2010 (49 YIL)
KULLANIMA İZİN VERİLEN YER VE AMAÇ	: TALİ YAT LİMANI
MALİK	: MALİYE HAZİNESİ - HİSSESİ; (TAM)

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

##### Marmaris Orhaniye 1 Pafta, 1831 Nolu Parsel

TKGM Takbis sisteminden 21.12.2015 tarihinde saat 11.16'da alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Rehinler Bölümünde:** Herhangi bir kayıt yoktur.  
**Şerhler bölümü:** Herhangi bir şerh yoktur.  
**Beyanlar bölümü:** Herhangi bir kayıt yoktur.

##### Marmaris Orhaniye 1 Pafta, 1896 Nolu Parsel

TKGM Takbis sisteminden 21.12.2015 tarihinde saat 11.17'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

**Rehinler Bölümünde:**

-DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 1.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye  
-DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 2.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye  
-DENİZ FAKTORİNG A. Ş. Lehinde 6.000.000,00 tutarında, 2.1 derece, 18.6.2015 Tarih - 4539 Yevmiye  
3 adet İpotek kaydı görülmüştür.

**Şerhler bölümü:** "302.831,75 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi" ve "290.334,82 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi." Kayıtları vardır.

**Beyanlar bölümü:** "Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri. Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü lehine, 25.08.2010 tarih ve 6009 yevmiye ile" beyan kaydı vardır.

#### **Marmaris Orhaniye 1 Pafta, 1900 Nolu Parsel**

TKGM Takbis sisteminden 21.12.2015 tarihinde saat 11.17'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

##### **Rehinler Bölümünde:**

- DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 1.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye
- DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 2.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye
- DENİZ FAKTORİNG A. Ş. Lehinde 6.000.000,00 tutarında, 2.1 derece, 18.6.2015 Tarih - 4539 Yevmiye ile 3 adet İpotek kaydı görülmüştür.

**Şerhler bölümü:** “205.899,45 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi.” , “349.168,7 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi.” ve “264.841,84 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi.” Kayıtları vardır.

**Beyanlar bölümü:** “Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri. Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü lehine, 25.08.2010 tarih ve 6009 yevmiye ile” beyan kaydı vardır.

#### **Marmaris Orhaniye 1 Pafta, 1904 Nolu Parsel**

TKGM Takbis sisteminden 21.12.2015 tarihinde saat 11.18'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

##### **Rehinler Bölümünde:**

- DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 1.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye
- DENİZBANK A.Ş. Lehinde 42.500.000,00 tutarında, 2.0 derece, 18.6.2015 Tarih – 4513 Yevmiye
- DENİZ FAKTORİNG A. Ş. Lehinde 6.000.000,00 tutarında, 2.1 derece, 18.6.2015 Tarih - 4539 Yevmiye ile 3 İpotek kaydı görülmüştür.

**Şerhler bölümü:** “299.467 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi.” ve “595.359,6 YTL bedel karşılığında 08.05.2007 tarih ve 3333 yevmiye ile kira şerhi.” Kayıtları vardır.

**Beyanlar bölümü:** “Konusu: Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı, Tali Yat Limanı Üniteleri. Kat Mülkiyetine ve Kat İrtifakına Konu Edilemez. İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü lehine, 25.08.2010 tarih ve 6009 yevmiye ile” beyan kaydı vardır.

#### **4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ**

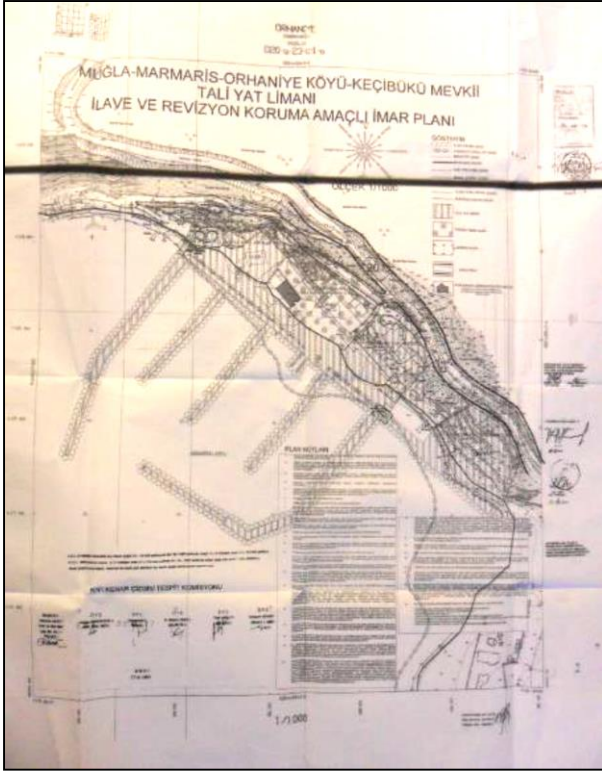
TKGM Takbis sisteminden 21.12.2015 tarihinde alınan takbis belgesinde yapılan incelemede; Martı G.Y. O. A.Ş. adına tescilli olan 1896 parsel, 1900 parsel ve 1904 numaralı parselin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı görülmüştür.

#### **4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ,**

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

#### 4.3 GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmaya göre 1896, 1900 ve 1904 nolu parseller Çevre



ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'na 21.08.2006 tarih ve 4242 sayılı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tali Yat Limanı" kullanımında yapılaşma koşulları maksimum Emsal = 0,05 ve "2.Derece Doğal Sit" alanında kalmaktadır; 1831 nolu parsel 21.08.2006 tarih ve 4242 sayılı ile onaylı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tali Yat Limanı" fonksiyonunda kalmakta olup, 1906 numaralı parsel ile şuyuludur. İmar Kanununun 18 maddesine göre idarece yapılan işlem "şuyulandırma" olarak isimlendirilen imar uygulamasıdır.

#### RUHSAT VE BELGELER;

- 29.04.2011 tarih, 17/011 nolu **649,30 m<sup>2</sup>** toplam alana sahip Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış **Yapı Ruhsatı mevcuttur.**
- 29.04.2011 tarih, 17/012 nolu **693,42 m<sup>2</sup>** toplam alana sahip Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış **Yapı Ruhsatı mevcuttur.**
- 29.04.2011 tarih, 17/013 nolu **849,30 m<sup>2</sup>** toplam

alana sahip Liman Binası ve ortak alanlar için alınmış **Yapı Ruhsatı mevcuttur.**

- 10.12.2014 tarih, 243 nolu **16356,23 m<sup>2</sup>** toplam alana sahip Rıhtım ve iskeleler için alınmış yeni **Yapı Ruhsatı mevcuttur.**

#### MİMARİ PROJELER;

##### 1896 Nolu Parşel

02.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; zemin kattan ibaret wc-duş-soyunma binası 291,30 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret çamaşırhane-fitness center binası 94,00 m<sup>2</sup> olup, toplam inşaat alanı 385,30 m<sup>2</sup>'dir. Parşel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m<sup>2</sup> alanlı yüzme havuzu, 49,00 m<sup>2</sup> alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır.

##### 1900 Nolu Parşel

2.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; A Blok zemin katı 290,32 m<sup>2</sup> (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı 39,40 m<sup>2</sup> (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı 39,40 m<sup>2</sup> (2 adet ofis + hol), 3. normal katı 20,80 m<sup>2</sup> (teras + hol) olmak üzere toplam 389,92 m<sup>2</sup>'dir. B Blok (restoran) zemin katı 8,90 m<sup>2</sup>, 1. normal katı 61,30 m<sup>2</sup>'dir. A ve B Blok toplam inşaat alanı 460,12 m<sup>2</sup>'dir. Parşel üzerinde emsal harici olarak 60,00 m<sup>2</sup> alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

##### 1904 Nolu Parşel

2.06.2010 onay tarihli Tali Yat Limanı Üniteleri projesine göre; meteoroloji ve gözlem evi 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret yat kulübü 156,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret sağlık birimi 75,70 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret wc-duş-lavabolar 79,00 m<sup>2</sup>, zemin kattan ibaret atölyeler 185,20 m<sup>2</sup> olup, toplam inşaat alanı 572,30 m<sup>2</sup>'dir. Parşel üzerinde emsal harici olarak 196,00 m<sup>2</sup> alanlı havuz yer bulunmaktadır.



#### **İZİNLER;**

1. 03.05.1989 tarihli, 14 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına düzenlenmiş “Deniz Turizmi Tesisleri Turizm Yatırımı Belgesi” bulunmaktadır.
2. 20.12.2013 tarihinde alınmış, Marmaris Ticaret Odası tarafından, 01.04.2009 oda kayıt tarihli Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş “Faaliyet Belgesi” bulunmaktadır.
3. 31.01.2012 tarihli, T.C. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, 31.01.2017 tarihine kadar geçerli, “Kıyı Tesisi İşletme İzin Belgesi” bulunmaktadır.
4. 05.05.2009 tarihli, 442 sayılı, Muğla İl Özel İdaresi Sağlık İşleri Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese”, “Akaryakıt Satış İstasyonu (Marina)” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ” bulunmaktadır.
5. 01.04.2013 tarihli, 154 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “Market İşletmeciliği” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ” bulunmaktadır.
6. 13.08.2013 tarihli, 233 sayılı, Marmaris İlçesi Özel İdare Müdürlüğü” tarafından, Martı Otel İşletmeleri A.Ş. adına düzenlenmiş, “Martı Yelken Kulübü ve Kafe İşletmeciliği” faaliyeti için verilmiş “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı ” bulunmaktadır.
7. 29 Eylül 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, 01.05.1990 izin başlangıç tarihli ve 49 yıl izin süreli, 3.450 m2 alan üzerinde, izin konusu “Ulaşım Yolu” olan, Orman Müdürlüğü ’ nden alınmış ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Turizm Kesin İzin Taahhüt Senedi bulunmaktadır.

#### **ŞÖZLEŞMELER;**

1. 22 Şubat 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 68.203,42 m2 alan üzerinde ve kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, Kullanma İzni Sözleşmesi bulunmaktadır.
2. 07 Nisan 2010 tarihli, Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ve 49 yıl izin süreli, 84,63 m2 alan üzerinde, kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği, İrtifak Hakkı Sözleşmesi bulunmaktadır.
3. 22.02.2010 tarihli, Maliye Bakanlığı ’ nın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ilgili yazılarında belirtilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 68.203,42 m2’lik kara ve deniz yüzeyi için alınmış, hudutları haritasında belirtilen, yer teslim tutanağı bulunmaktadır.
4. 28.05.2009 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği “Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi” bulunmaktadır.
5. 04.10.2006 tarihli, ilgili tesisin 01.06.2006-31.12.2010 tarihleri arasında işletilmesi üzerine, Marmaris Martı Otel İşletmeleri A.Ş. (Kiracı) ile Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) arasında imzalanmış sözleşmenin, ek protokol ile 01.01.2011-31.12.2015 tarihleri arasında tekrar aynı kiracı tarafından işletilmesi ile ilgili; kullanım hakları ile ödeme bedellerinin ayrıntılarının belirtildiği “Tali Yat Limanı Tesisi Kira Sözleşmesi”ne Ek Protokol” bulunmaktadır.

#### **4.3.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER**

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

#### **4.3.2 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların imar haklarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

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

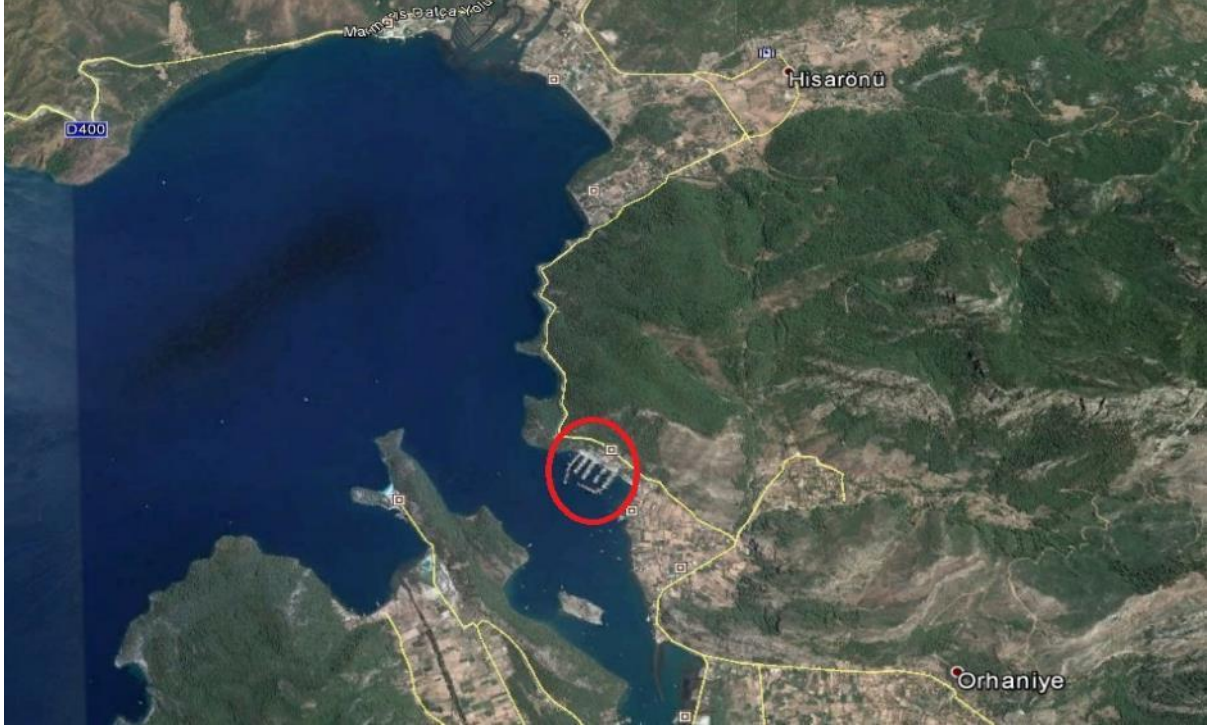
#### **4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.**

29/6/2001 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. Söz konusu taşınmazda yer alan 01.01.2011 tarihinden önce yapılan yapılar Yapı Denetim kapsamı dışında kalmıştır. 10.12.2014 tarihinde yenilenen "Rıhtım ve iskelelere " konu olan ruhsatta Atatürk Caddesi No: 88/10 Konacık Bodrum Muğla Adresinde faaliyetini sürdürmekte olan Altinkum Yapı Denetim kuruluşunun yetkili olduğu görülmüştür.

## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Rapora konu "Martı Marina", Marmaris İlçesi, Orhaniye Köyü, Keçibükü Mevkii, 1 pafta, 1831-1896-1900-1904 parsel ile Üst Hakkı tesis edilen deniz parsellerinden oluşmaktadır. Taşınmaz, **N: 36,771277 E: 28,129258** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır.

Taşınmaza ulaşmak için, Dalaman Havaalanından Marmaris istikametinde yaklaşık 95 km gidilir. Marmaris'ten Datça yolu takip edilerek 15 km daha gidildikten sonra Hisarönü sapağından dönülerek yaklaşık 6,5 km daha gidilir ve Hisarönü geçildikten sonra yolun sağında değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Değerleme konusu taşınmaz bölge yerleşim alanları dışında olup karayolu kullanılarak özel araçlarla ve minibüs taşımacılığı ile ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz deniz kıyısında düz bir topografyaya sahip olup arka plandaki ormanlık alana gidildikçe rakım artmakta ve eğimli bir form oluşturmaktadır.

Taşınmaz Orhaniye merkeze 5 km, Datça-Marmaris yol kavşağına 6,5 km, Marmaris Merkeze 26 km, Dalaman Havaalanına 115 km yaklaşık mesafededir.

Taşınmaza yakın konumda Netser Marina, Albatros Marina Yatch marinalar yer almaktadır.

## 5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

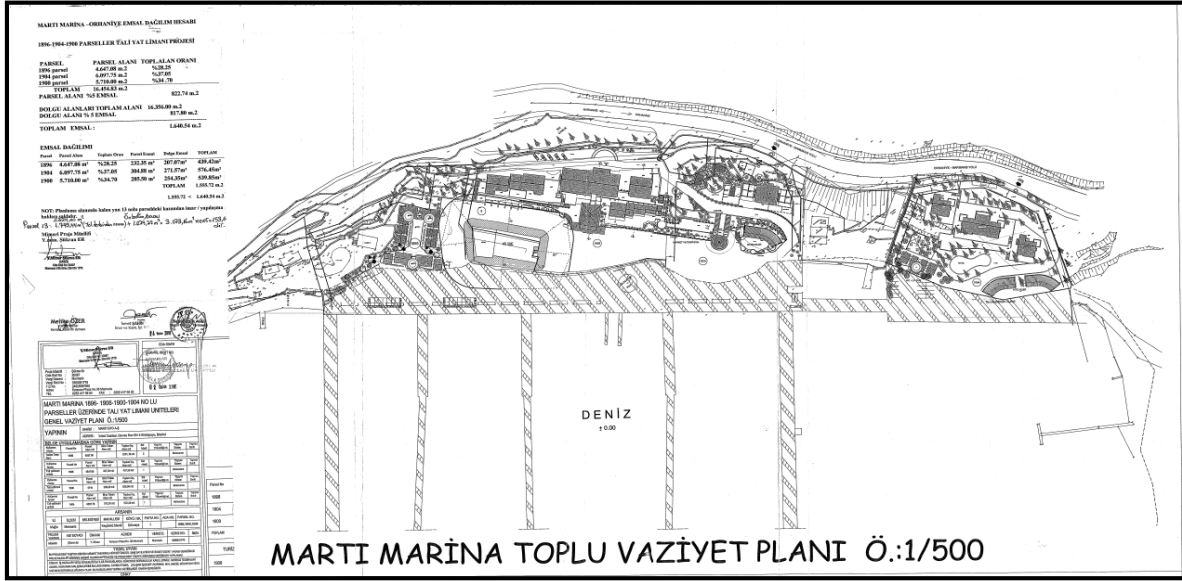


Değerleme konusu gayrimenkuller, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Orhaniye Köyü'nde Keçibükü Mevkii, 1 paftada kayıtlı 4.647,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1896 Parsel, 5.710,00 yüzölçümlü 1900 Parsel, 6.097,75 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1904 Parsel ile Maliye Hazinesinden Üst hakkı tesis edilerek tescil edilen 84,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1831 Parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup> DHTA bulunan deniz parselleri üzerinde yer alır. Değerleme konusu parsellerden 1831 nolu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet kazıklı iskele, 5 adet yüzer iskele, 4 adet rıhtım alanı bulunmaktadır. Değerleme konusu parsellerden 1896 nolu parsel üzerinde; mimari projeye göre wc, duş soyunma niteliğindeki, mevcut durumda wc, duş, soyunma, spa merkezi olarak kullanımda olan bina ile vaziyet planına işli havuz-kamelya bulunmaktadır. Mimari projede yer alan çamaşırhane - fitness center binası inşa edilmemiştir.

Değerleme konusu parsellerden 1900 nolu parsel üzerinde; mimari projeye göre market, resepsiyon, Ofis dükkân niteliğindeki, mevcut durumda "market, resepsiyon, 3 otel Odası, toplantı odası, yönetim, dükkân olarak kullanımda olan A Blok ile mimari projeye göre "restoran" niteliğindeki, mevcut durumda sağlık birimi, depo, berber, çamaşırhane, wc, duş yemekhane olarak kullanımda olan B Blok bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerden 1904 nolu parsel üzerinde mimari projeye göre "wc- duş lavabo" niteliğindeki, mevcut durumda "depo" kullanımında olan yapılar ile mimari projeye ve mevcut duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Birimi binaları ile havuz inşa edilmemiştir.





### 5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

#### 1896 Nolu Parsel





**1900 Nolu Parsel**





**1904 Nolu Parsel**



**Rıhtım ve iskeleler**



### 5.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### 1896 Nolu Parsel

Taşınmaz üzerinde zemin kattan ibaret U formunda 385,30 m<sup>2</sup> alanı olan SPA merkezi bulunmaktadır. Binada sauna, hamam, buhar banyosu, duş ve şoklama ünitesi 7 adet tuvalet, 8 duş, 1 adet engelli tuvaleti 2 adet masaj odası ve giriş salonu yer alır. İç zeminleri seramik dış zeminler ahşap bina cephesi dekoratif taş kaplamadır. Parsel üzerinde emsal harici olarak 179,00 m<sup>2</sup> alanlı yüzme havuzu, 49,00 m<sup>2</sup> alanlı süs havuzu yer bulunmaktadır. Mimari projede yer alan çamaşırhane-fitness center binası inşa edilmemiştir.

#### 1900 Nolu Parsel

Parsel üzerinde A Blok zemin katı 290,32 m<sup>2</sup> (market + resepsiyon + 7 adet dükkan), 1. normal katı 39,40 m<sup>2</sup> (wc + 1 adet ofis + hol), 2. normal katı 39,40 m<sup>2</sup> (2 adet ofis + hol), 3. normal katı 20,80 m<sup>2</sup> (teras + hol) olmak üzere toplam 389,92 m<sup>2</sup>'dir. B Blok (restoran) zemin katı 8,90 m<sup>2</sup>, 1. normal katı 61,30 m<sup>2</sup>'dir. A ve B Blok toplam inşaat alanı 460,12 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde emsal harici olarak 60,00 m<sup>2</sup> alanlı personel wc-duş bölümü ile güvenlik kulübesi, jeneratör, trafo, su deposu, arıtma tesisi yer almaktadır.

#### 1904 Nolu Parsel

Parsel üzerinde mimari projeye göre "wc-duş-lavabo" niteliğindeki, mevcut durumda "depo" kullanımında olan yapılar ile mimari projeye ve mevcut duruma göre "atölye" niteliğindeki binalar bulunmaktadır. Mimari projede yer alan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü-Sağlık Birimi binaları ile havuz inşa edilmemiştir. Parsel ayrıca üzerinde 3 tank, 5 pompa (3 motorin, 2 benzin) kapasiteli benzinlik vardır.

#### 1831 Nolu Parsel

1831 nolu parsel ve 68.203,42 m<sup>2</sup>'lik alan üzerinde 6 adet toplam alanı 4328 m<sup>2</sup> olan kazıklı iskele, 5 adet toplam alanı 1686 m<sup>2</sup> olan yüzer iskele, 10.036 m<sup>2</sup> toplam büyüklüğü olan rıhtım alanı almaktadır.

#### **İSKELELER**

Marinada Venüs, Spica, Nova, Myra ve Polaris isimlendirilen 5 adet iskele mevcuttur. Bu iskeleler üzerinde bulunan pedestal aracılığı ile bağlanan teknelere elektrik ve su verilmektedir.

#### **PEDESTALLAR**

Venüs isimli iskelemizde 55, Nova iskelemizde 26, Spica iskelemizde 30, Myra iskelemizde 30, Polaris iskelemizde de 32 adet pedestal mevcut olup, toplam 173 adet pedestallar vardır. Bu pedestallar üzerinde;

- Marinamızda 180,60 ve 40 tonluk olmak üzere 3 adet içme suyu depomuz ve 1 adet 180 tonluk bahçe sulama deposu bulunmaktadır. Su şebekesi Orhaniye muhtarlığından gelen sisteme bağlı çalışmaktadır.
- Sezon içerisinde günlük tüketim ortalama 160 ton olup sezon sonlarında 30 ton olmaktadır.

#### **SULAMA-ARITMA SİSTEMİ**

Marinada 2 adet Biyolojik 1 adette Kimyasal olmak üzere 3 adet arıtma sistemi mevcuttur.

Arıtma sisteminde üretilen sular bahçe sulaması olarak kullanılmakta olup arıtmadan çıkan sular 180 tonluk bahçe sulama deposunda biriktirilmektedir.

#### **ISITMA SİSTEMLERİ**

Marinamızda 1 adet 200.000 kcal/h SPA ve Hemithea oteli ve SPA merkezini besleyen, 1 adette 100.000 kcal/h kapasiteye sahip Kule ve personel wc lerini besleyen motorin ile çalışan kazan mevcuttur.

#### **YANGIN SİSTEMİ**

Marinada iskeleler dahil tüm noktalara ulaşabilecek yangın dolapları, su topları ve hidranlar mevcut olup, aynı zamanda tüm kapalı mekanları kontrol altında tutan siren, duman detektörü ve panik butonlarına sahip 1 adedi Otel ön büro içerisinde, 1 adedi de Güvenlik A kapıda olan 2 adet kontrol paneline sahip Yangın ikaz sistemi mevcuttur. İskelelerdeki yangın istasyonları 40 m aralıklarla sabit, 20 m. aralıklarla portatif istasyonlar kurularak yönetmeliğe uygun hale getirilmiştir.

### 5.3.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı, Maliyet Yönteminde kullanılan bölgedeki emsal arsa değerleri, Gelir Yönteminde Kullanılan bölgedeki benzer marinaların satış fiyatları, yiyecek ve içecek gelirleri ile diğer kira gelirleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

#### 6.1 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.2 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

#### 6.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Taşınmazın kira değerlemesinde esas olarak gelir yöntemi kullanılmakla birlikte bilgi amaçlı olarak arsa değeri tespiti için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Bölgede kiralık Marina ve Tesisine konu bir emsal bulunamadığı için kira değerlemesinde emsal yaklaşımında yararlanılamamıştır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

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

- **MİMARAS EMLAK – 0252 412 0861**  
Orhaniye köyünde deniz parseli 1.564 m<sup>2</sup> imarsız arsa 650.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 416 TL/m<sup>2</sup>
- **MİMARAS EMLAK – 0252 412 0861**  
Orhaniye köyünde deniz parseli 1.600 m<sup>2</sup> imarsız arsa 700.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 438 TL/m<sup>2</sup>
- **SAHİBİNDEN – 0 532 223 3223**  
Marmaris Orhaniye Keçibükünde, marinaya yakın, 3.050 m<sup>2</sup> Turistik arsa 1.000.000 Euro (3.300.900 TL) bedele satılmaktadır. Birim değer: 1.082 TL/m<sup>2</sup>
- **KUTUP YILDIZI EMLAK – 0530 461 4681**  
Orhaniye köyünde deniz parseli 4.034 m<sup>2</sup> Turistik arsa 3.500.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 868 TL/m<sup>2</sup>
- **MİMARAS EMLAK – 0252 412 0861**  
Orhaniye köyünde ormana yakın 5.910 m<sup>2</sup> imarsız arsa 1.000.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 169 TL/m<sup>2</sup>
- **MİMARAS EMLAK – 0252 412 0861**  
Orhaniye köyünde orman tarafına yakın içinde ev olan 3.000 m<sup>2</sup> imarsız arsa 350.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 117 TL/m<sup>2</sup>
- **CENNET EMLAK – 0252 486 8020**  
Orhaniye köyünde deniz parseli 10.200 m<sup>2</sup> Turistik arsa 3.750.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 368 TL/m<sup>2</sup>
- **ADRES EMLAK – 0252 413 0085**  
Orhaniye köyünde 5.910 m<sup>2</sup> imarsız arsa 700.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 118 TL/m<sup>2</sup>
- **GÜNEŞ EMLAK – 0252 487 1273**  
Orhaniye köyünde deniz kenarı 1.000 m<sup>2</sup> imarsız arsa 1.250.000 TL fiyatla satılıktır. Birim değer: 1.250 TL/m<sup>2</sup>
- **MİMARAS EMLAK – 0252 412 0861**  
Orhaniye köyünde marina ile kızkumu arasında 1.360 m<sup>2</sup> denize 80 m uzakta imarsız arsa 450.000 USD (1.362.285 TL) fiyatla satılıktır. Birim değer: 1.002 TL/m<sup>2</sup>



### Tekne bağlama fiyatları

Çekme - Atma Fiyat Hesaplama = Boy\*En\*Gün\*Birim Fiyat

Deniz Bağlama Fiyatı Hesaplama <= 30 Ton ise Boy (m) \* En (m) \*13,0 €  
<=100 Ton ise Boy (m) \* En (m) \*17,5 €

Ortalama Birim fiyatlar: Yıllık =0.30 €/Gün  
Altı aylık=0.50 €/Gün  
Aylık=0.95 €/Gün  
Günlük=1.50 €/Gün

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerlerinin Turizm İmarı dışındaki denize yakın ve kıyısı olan parsellerin **360-TL/m.<sup>2</sup> ile 1.250-TL/m.<sup>2</sup>**, denizden uzak yola ya da ormana yakın parseller ise 120-TL/m.<sup>2</sup> ile 400-TL/m.<sup>2</sup> gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak, gerekli düzeltmeler yapılarak kara parsellerinin arsa birim satış değerlerinin **1.000-TL/m.<sup>2</sup>** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### **Olumlu Faktörler**

- Değerleme konusu taşınmazın, “Mavi Bayrak” unvanına sahip olması,
- Sahil genişliği ve Marmaris merkeze yakın oluşu,
- Tesisin düzenli bakım, onarım ve yenileme çalışmalarıyla halen fonksiyonelliğini koruması,
- Marinanın bulunduğu bölgenin mavi tur rotası üzerinde olması ve doluluğunun yüksek olması,
- Marinanın yat bağlama kapasitesinin ve teknik hizmetlerden yararlanma olanaklarının yüksek olması.

##### **Olumsuz Faktörler**

- Taşınmazların 2. Derece Doğal Sit Alanında yer alması,
- Dalaman havaalanının 110 km gibi uzak mesafede olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar 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.

Taşınmazın mevcut haliyle kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

### **7.3 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Bölgede kiralık Marina ve Tesisine konu bir emsal bulunamadığı için kira değerlemesinde emsal yaklaşımında yararlanılamamıştır. Tesisin Kira değerlemesinde gelir yönteminden yararlanılmıştır. Tesisin kapasite, doluluk oranları ve gelirlerinde gerçekleşen ve Yatırım Ortaklığı tarafından verilen son dört yıllık veriler, mevcut ve benzer Pazar verileri ile de irdelenerek sonuca ulaşılmıştır.

Marina kira değeri analizi yapıldığından farklı yöntemler uygulanmamıştır.

### **7.4 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden Taşınmaza ait güncel imar durum yazısı Yatırım Ortaklığından Sözleşme tarihi itibarı ile talep edildiği halde, rapor tarihine kadar resmi belge alınamamış olup ilgili resmi kurumdan alınan sözlü bilgiler ışığında imar durumu ile ilgili bölümde açıklamalar yapılmıştır

### **7.5 TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

UDES'e göre tanımlanan Pazar Kira Bedeli Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayana ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır. Bölgede kiralık Marina ve Tesisine konu bir emsal bulunamadığı için kira değerlemesinde emsal yaklaşımında yararlanılamamıştır. Tesisin Kira değerlemesinde gelir yönteminden yararlanılmıştır. Tesisin kapasite, doluluk oranları ve gelirlerinde gerçekleşen ve Yatırım Ortaklığı tarafından verilen son dört yıllık veriler, mevcut ve benzer Pazar verileri ile de irdelenerek sonuca ulaşılmıştır.

Marina işletmesinde yıllık kira gelirin tespitinde işletme gelirleri esas alınmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın sektörel karlılığı dikkate alınırsa bir yıllık net gelirin %50 -%55 aralığında kalan değer işletmenin bir yıllık kira bedeline tekabül edeceği varsayılır. Bu yaklaşım ışığında;

**MARTI MARİNA KİRA DEĞERİ ANALİZİ**

Ortalama yıllık Tekne bağlama & Kara parkı (Adet)	5038
Tekne başına yıllık ortalama gelir	\$ 660
Doluluk Oranı	64%
Yıllık Ortalama Liman Hizmet gelirleri	\$ 2,128,000
Yıllık Ortalama Satış Ünite gelirleri	\$ 1,634,600
Yıllık Ortalama Kiralama gelirleri	\$ 68,000
Toplam yıllık ortalama işletme gelirleri	\$ 3,830,600
Karlılık Oranı	47%
Yıllık ortalama Brüt Gelir	\$ 1,800,382
Kiraya ayrılacak gelir oranı	50%
Tesisin yıllık Kiralama değeri	\$ 900,000
<b>KİRA / CİRO ORANI</b>	<b>23.50%</b>

( 5038 Tekne Kapasite X 660 \$ X %64 Doluluk + 1.702.000 \$ (Diğer Gelirler) ) X %47 Brüt kar X %50 Kira Oranı = 900.000 \$/YIL

**7.6 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

- 1896 parsel üzerindeki WC, Duş, Soyunma, Fitness, Çamaşırhane binası için ruhsat alınmış olduğu görülmüş olup, fitness-çamaşırhane binası henüz inşa edilmemiştir
- 1900 parsel üzerindeki Yönetim, Market, Satış Birimleri, Yemekhane, Depo binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaatının tamamlanmış olması sebebi ile yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.
- 1904 parsel üzerinde inşaatı kısmen tamamlanmış olan Gözlem Ünitesi-Yat Kulübü Sağlık Ünitesi WC Duş Yat Limanı Atölyeleri binasının ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir. Binanın inşaatına henüz başlanmamıştır. İnşaatlarının tamamlanması durumunda yapı kullanma izin belgelerinin alınması gereklidir.

**7.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerlemeye konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Martı GYO portföyüne Marina (Tali Yat Limanı) nın "Üst hakkı" olarak, diğer 1896, 1900 ve 1904 numaralı parsellerin "Arsa" olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın Marmaris ilçesinde bulunduğu bölgenin mavi tur rotası üzerinde olması ile bölgenin turizm potansiyelinin ileriki dönemlerde de taşınmazı olumlu yönde etki edeceği düşünülmektedir.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşaa kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, yapıların ve arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan benzer nitelikteki taşınmazların piyasa araştırmalar ile günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve sektörel göstergeler, arz-talep dengesi gibi etkenlerde değerlendirilerek tesisin son dört yıllık ürettiği gelirler kiralama değeri ile ilişkilendirildiğinde aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır.

	USD	TL
Tesisin Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	900.000 USD	2.724.570 TL

**(Tesisin Yıllık Pazar Kira Değeri İki Milyon Yedi Yüz Yirmi Dört Bin Beş Yüz Yetmiş Türk Lirası'dır.)**

\* 15.01.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.0273.-TL, 1 EURO = 3.3009.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.0328.-TL, 1 EURO = 3.3068.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\*Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Hayrettin ELDEMİR**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400238

**Osman N. ULUÖZYURT**

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401145

**Esra BAŞÇINAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488