



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KARACA KÖYÜ, AYIN MEVKİİ 55 PAFTA, 749-750-756-757, 56
PAFTA 765-766-767-771-772, 54-56 PAFTA 773 NOLU PARSELLERDE KAYITLI
TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU

(**AYIN KOYU**)

RAPOR NO: OZL-201600039 REV1

RAPOR TARİHİ: 30.03.2016

REVİZYON TARİHİ: 28.04.2016

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 Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Demografik Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ..	10
3.2 Özel Veriler Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Muğla İli	13
3.2.2 MARMARİS İLÇESİ VE TURİZM	15
Aydın Koyu	16
Deprem Riski	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller İle İlgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi ve varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	23
4.3.1 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Hukuki durum analizi	24
4.5 Değerlemesi yapılan projeler İle, İlgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul İle İlgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	25
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı ve mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI	28
5.3 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	32



6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	32
<i>UDES e göre "Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri" arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır.</i>	32
- " Gelir İndirgeme Yaklaşımı "	32
- " Maliyet Yaklaşımı " ve	32
- " Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı " dır.	32
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	32
6.2 Maliyet Yaklaşımı	33
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	33
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	34
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	35
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	35
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	35
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	35
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	37
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	37
7.6 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	37
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	39
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	39
8.2 Nihai değer takdiri	39
9. EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	40
.....	67

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.03.2016, rapor no: OZL-201600039 REV1 'dir. Revizyon Rapor Tarihi: 28.04.2016

Bu rapor, "MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.03.2016 tarihinde, OZL-201600039 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 RAPOR TÜRÜ VE AMACI

Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757; 56 Pafta, 765-766-767-771-772; 54-56 Pafta, 773 Nolu Parsellerde kayıtlı taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

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 tarihi 29.03.2016 dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.03.2016 tarihli ve 2016/00039 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 "Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin 10.03.2016 tarihli ve 2016/00039 numaralı talebine istinaden 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 önce 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,

- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını 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

MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

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

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.3.1 PIYASA 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 oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 GENEL 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 Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım 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 kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan

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

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

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıda 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 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır.

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

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

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

1) KARADENİZ İKLİMİ

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

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

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

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

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

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

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu

Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:
Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır
NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

İBBS-Düzey1 bölgelere göre

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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

EKONOMİK VERİLER EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

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

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

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

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

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

HAYVANCILIK

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

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

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

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

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

BALIKÇILIK

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

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

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

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

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

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

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

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

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

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye’de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

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

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

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

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

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

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

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

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

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

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

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

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

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

Ziyaretçilerin kişi başına ortalama harcaması 752 \$ oldu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALIZI, 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 şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde 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 kırımlar 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 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca mütakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

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

Türkiye'de döviz piyasalarında 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 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



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

COĞRAFYA

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

ULAŞIM

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

ENDÜSTRİ

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

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

TARIM VE HAYVANCILIK

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

MUĞLA EVLERİ

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

'Hayat' olarak adlandırılan açık ön sofalar kuzulu kapı olarak adlandırılan avlu girişleri, ocaklar, bacalar, uzun ve geniş saçaklar, tavan süslemeleri, ahşap süslemeli verandalar, duvarlara gömülmüş dolap biçimli banyolar Muğla evlerinin tipik özellikleri arasındadır. Büyük çoğunluğu avlulu ve iki katlıdır. Bazılarında hayat bölümü sonradan kapatılmıştır. Yakın devirde inşa edilen evlerde ise, 'hayat' doğrudan kapalı olarak yapılmaktadır. Genel özellikleri, bütün Türk evlerinde olduğu gibi, aile mahremiyeti anlayışının bir ürünü olarak içe dönük olmalarıdır. Özellikle zemin katlarında sokağa penceresi olan ev yok denecek kadar azdır. Buna karşılık avluya

bakan pencerelerin çokluğu dikkat çeker ve açık, yarı açık yaşam mekânlarıyla, geniş saçaklarla zenginleştirilir. Bu nedenle, ön cephe özelliği avlu tarafından ortaya çıktığından, manzara ve güneş hâkimiyetini de dengelemek üzere, evler parsellerin yukarı köşelerine ve kuzeye sağır, güneye açık olarak yerleşirler.

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

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

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

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

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

KÜLTÜREL ÇALIŞMALAR

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

İKLİMİ VE COĞRAFYASI

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

YAKIN ÇEVRE

Muğla Merkez ilçesine bağlı ve belediyesi bulunan 4 yerleşim merkezi (belde) bulunmaktadır. Muğla Merkez'in ayrıca ikisi aynı adı taşıyan (Yenice) 49 köyü bulunmaktadır. Kentin iskelesi sayılabilecek olan Akyaka beldesi, Ula ilçesine bağlı olsa da Muğla'ya 23 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

3.2.2 MARMARİS İLÇESİ VE TURİZM

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

Bugün Beldibi ve Armutalan sırtlarından denize ve içmeler'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 verdiğiinden 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 bulunduğunu"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. Surlardan çevreyi seyretmek ve fotoğraflamak keyifli. 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 mekânlar 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)

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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

750 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KARACA
MEVKİİ	: AYIN
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 55
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 750
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.125,58 m. ²
NİTELİĞİ	: TARLA
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 750
TARİH	: 06.09.2013
YEVİMİYE NO	: 6324
MALİK	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)



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

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

765 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KARACA
MEVKİİ	: AYIN
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 56
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 765



YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.184,28 m. ²
NİTELİĞİ	:	TARLA
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	765
TARİH	:	06.09.2013
YEVMIYE NO	:	6324
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

766 PARSEL

İLİ	:	MUĞLA
İLÇESİ	:	MARMARİS
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	KARACA
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	766
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.290,65 m. ²
NİTELİĞİ	:	2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	766
TARİH	:	25.02.2014
YEVMIYE NO	:	1679
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

767 PARSEL

İLİ	:	MUĞLA
İLÇESİ	:	MARMARİS
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	KARACA
MEVKİİ	:	AYIN
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	56
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	767
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.560,22 m. ²
NİTELİĞİ	:	İKİ KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	767
TARİH	:	15.04.2011
YEVMIYE NO	:	2914
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)



771 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KARACA
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 56
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 771
YÜZÖLÇÜMÜ	: 0.00 m. ²
NİTELİĞİ	: DAVALI
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 771
TARİH	: 0
YEVMIYE NO	: 0
MALİK	: -

772 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KARACA
MEVKİİ	: KÜÇÜKAYIN
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 56
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 772
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.094,97 m. ²
NİTELİĞİ	: 2 KATLI BETONARME OTEL VE TARLASI
CİLT NO	: 8
SAHİFE NO	: 772
TARİH	: 15.04.2011
YEVMIYE NO	: 2914
MALİK	: MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

773 PARSEL	
İLİ	: MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARİS
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: KARACA
MEVKİİ	: KÜÇÜKAYIN
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 54-56
ADA NO	: -

PARSEL NO	:	773
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.050,55 m. ²
NİTELİĞİ	:	İKİ KATLI BETONARME OTEL TEK KATLI BETONARME LOKANTA VE TARLASI
CİLT NO	:	8
SAHİFE NO	:	773
TARİH	:	15.04.2011
YEVMIYE NO	:	2914
MALİK	:	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

4.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

749 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

750 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

756 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

757 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

765 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

766 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

767 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

771 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 28.03.2016 tarihinde saat 12:42 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Davalıdır. Kadastro Mahkemesi 991/110

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

772 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

773 PARSEL

TKGM Takbis sisteminden 23.03.2016 tarihinde saat 10.52 'de alınan takbis belgesinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

- Değerleme konusu 766 nolu parselde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili 23.12.2013 tarihinde kesinleşerek, 25.02.2014 tarih ve 1679 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.
- 749, 750, 756, 757 ve 765 nolu parsellerde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili 26.07.2013 tarihinde kesinleşerek, 06.09.2013 tarih ve 6324 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmiştir.
- 767, 772 ve 773 nolu parsellerde Kadastro tespiti davalı veya komisyona itirazlı yerlerin tescili 10.03.2011 tarihinde kesinleşerek, 15.04.2011 tarih ve 2914 yevmiye ile tapu kütüğüne işlenmişlerdir.
- 767 parsel 05.12.2013 tarih 8625 yevmiye numarası ile vasfı "Tarla" niteliğinden çıkartılarak "İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" olarak değiştirilmiştir.
- 772 parsel 05.12.2013 tarih 8629 yevmiye numarası ile vasfı "Tarla" niteliğinden çıkartılarak "İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" olarak değiştirilmiştir.
- 773 parsel 05.12.2013 tarih 8626 yevmiye numarası ile vasfı "Tarla" niteliğinden çıkartılarak "İki Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" olarak değiştirilmiştir.

4.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYIDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Rapora konu gayrimenkullerden 749, 750, 756, 757, 765, 766, 767, 772 ve 773 parsellerin Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde her hangi olumsuz bir takyidata rastlanmamıştır. Değerleme konusu 771 nolu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür. 771 nolu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davasının devam etmesinden dolayı değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Rapor konusu taşınmazların, Marmaris Belediyesi'nden alınan 24.03.2016 tarihli resmi imar durum yazısına göre; 772, 773, 767, 765 ve 766 numaralı parseller, 16.05.2003 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Muğla Özel Çevre Kurumu Başkanlığı'nca onaylı Gökova Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan", "1. Derecede Doğal Sit Alanı" ve 500 m'lik Koruma Kuşağında, 773 ve 767 parseller kısmen Kıyı Kanunu gereğince ilk 100 m'lik sahil şeridinde kalmaktadır.

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

Karaca Mahallesi'nde yer alan 749, 750, 756 ve 757 nolu taşınmazlar, Özel Çevre Kurumu Başkanlığı'na onaylı 1/25.000 ölçekli Gökova Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "1. Derecede Doğal Sit" alanında kaldığından İmar Durumu ve Yapı Ruhsatı verilememektedir.

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

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

Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin belgeleri

- 766 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.13.2158 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için yapı ruhsatı vardır.
- 767 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.9.2154 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için yapı ruhsatı vardır.
- 771 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.12.2157 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için yapı ruhsatı vardır.
- 772 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.11.2156 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.8.2153 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için yapı ruhsatı vardır.
- 773 nolu parselin 11.07.2001 tarih 57.10.2155 sayılı 1241 m.² Lokanta için yapı ruhsatı vardır.
- 766 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.3.2158 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için iskanı vardır.
- 767 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.07.2154 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için iskanı vardır.
- 771 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.04.2157 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için iskanı vardır.
- 772 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.05.2156 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için iskanı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.08.2153 sayılı 11 üniteli 502 m.² otel için iskanı vardır.
- 773 nolu parselin 12.07.2006 tarih 58.06.2155 sayılı 1241 m.² Lokanta için iskanı vardır.

4.3.1 İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ Rapora konu taşınmazların; imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme konusu 771 nolu parsel hakkında mülkiyet ile ilgili kadastro davası olduğu görülmüştür.

Diğer taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.5 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE, İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) 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.

Değerleme konusu gayrimenkuller 14.06.2010 öncesi ruhsat aldığından yapı denetime tabi değildirler.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ



Değerleme konusu taşınmazlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ayın Mevkii'nde bulunan 10 adet parsel ve üzerinde bulunan otel yapılarıdır. Söz konusu taşınmaza ulaşım için Marmaris Karaca Söğüt ayrımına girdikten yaklaşık 10 km sonra, sol tarafta Ayın Koyu bulunmaktadır. Taşınmazlara, asfalt yol ayrımından sonra yaklaşık 23 km. stabilize yoldangidilerek ulaşılmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsellere, özel araçla ulaşım kısıtlı olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı bulunmamaktadır. Doğal sit alanında kalan taşınmazların konumlu olduğu parseller olup altyapı imkânlarından yararlanmamaktadır. **N: 36,91595 E.28,14348** coğrafi koordinatlarında yer alırlar.

Taşınmazın bazı merkezlere uzaklığı; Dalaman Havalimanı 102 km, Marmaris 30 km dir.

5.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI VE MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

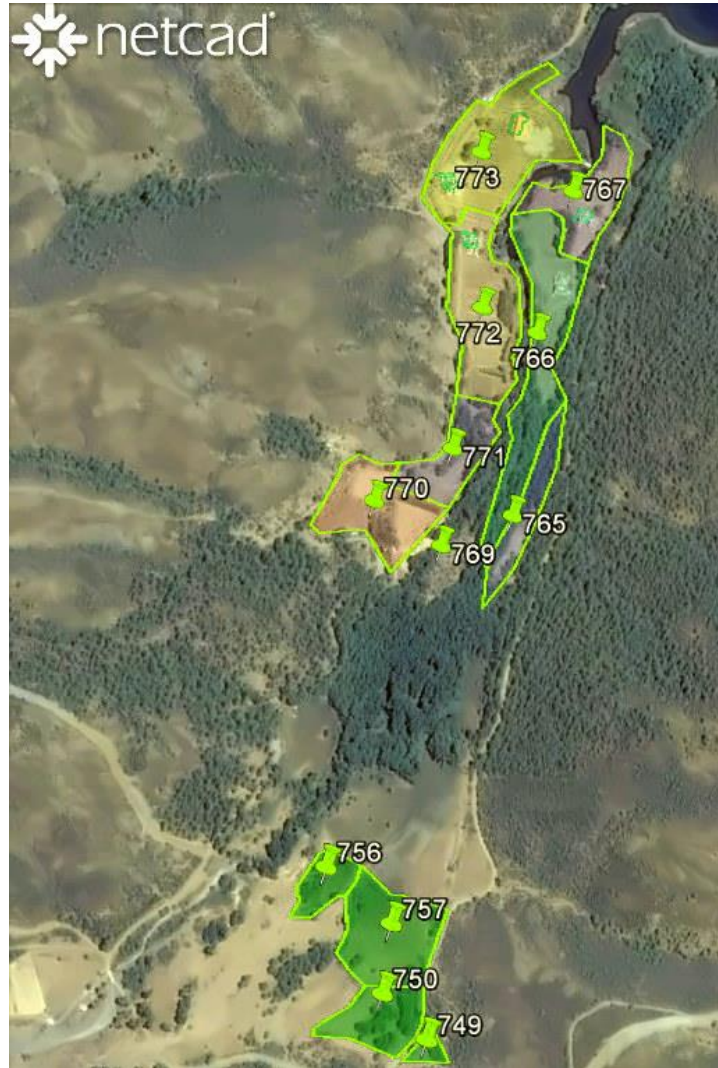
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Karaca Köyü, Ayın Mevkii 55 Pafta, 749-750-756-757; 56 Pafta, 765-766-767-771-772; 54-56 Pafta, 773 Nolu Parsellerde kayıtlı 10 adet parselden dördü (749-750-756-757) "Tarla" niteliğinde olup orman alanının güneyinde yer alır. Diğer parseller Deniz tarafında olup birbirlerine komşu konumludurlar. 765 nolu parsel "Tarla" niteliğinde, 766-767-771-772 Nolu Parseller "İki Katlı Betonarme Otel ve Tarlası" niteliğinde 773 parsel ise "İki Katlı Betonarme Otel, Tek Katlı Betonarme Lokanta ve Tarlası" niteliğinde olup onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)
749	TARLA	1.053,37
750	TARLA	7.125,58
756	TARLA	3.375,34
757	TARLA	11.295,64
765	TARLA	5.184,28
771	OTEL	6.200,00
772	OTEL	14.094,97
773	OTEL+LOKANTA	17.050,55
766	OTEL	15.290,65
767	OTEL	8.560,22
	Toplam m2	89.230,60

Değerleme konusu parseller 89230,60 m2 alanlı olup üzerinde 5 adet otel bloğu ve 1 adet restoran- mutfak bloğundan oluşan butik otel projesi bulunmaktadır. Marmaris Belediyesi'nde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde bulunan yapılara ait arşiv dosyası bulunamamıştır. Mal sahibi tarafından temin edilen onaylı ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projelere göre 766, 767, 771, 772, 773 nolu parseller üzerinde zemin + normal kat olmak üzere 2 kattan oluşan her biri 11 adet üniteye sahip olan her biri yaklaşık brüt 502 metrekare kullanım alanlı olan 5 adet otel bloğu ve 773 nolu parsel üzerinde bulunan zemin kattan oluşan yaklaşık brüt 1.241 m2 alana sahip olan restoran- mutfak bloğu bulunmaktadır. 5 adet otel bloğunun yer döşemeleri şaplı olup ince yapı ve tefrişat işlerine başlanmamıştır. Parseller üzerindeki toplam inşaat alanı yaklaşık brüt 3.751 m.²

dir. Fiziksel eskimeye uğramış olan yapılar mevcut durumda boş olup, kullanılamamaktadır.

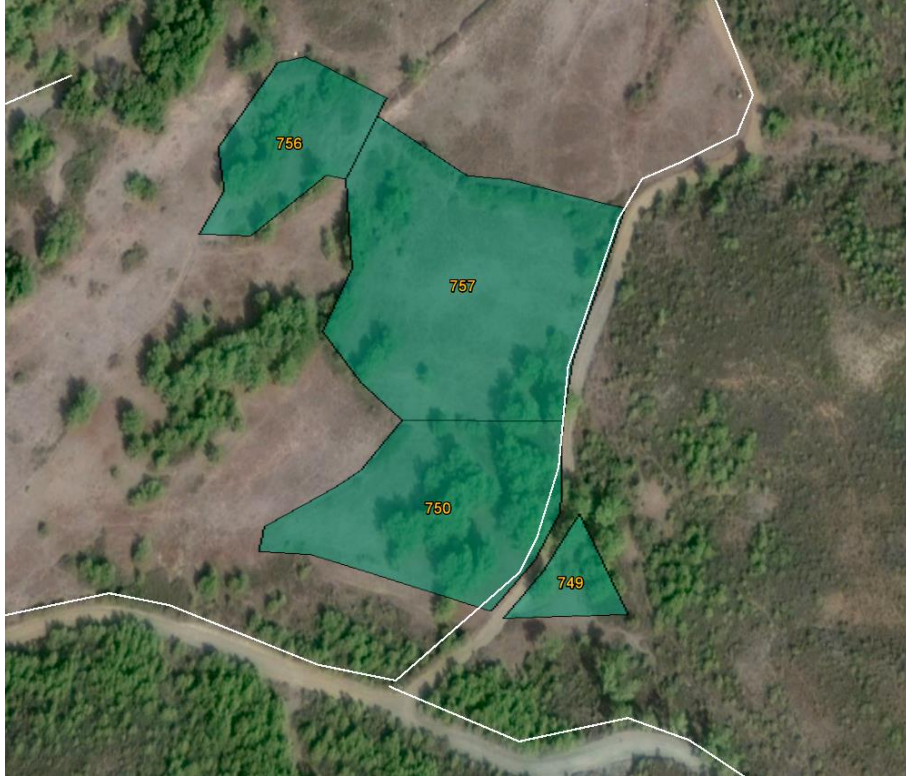
TÜM PARSELLER KADASTRAL DURUMLARI



OTEL PARSELLERİNİN KADASTRAL DURUMLARI



DİĞER PARSELLERİN KADASTRAL DURUMLARI



5.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI



749 PARSEL



750 PARSEL



757 PARSEL



756 PARSEL



767 PARSEL



766 PARSEL



765 PARSEL



772 PARSEL



773 PARSEL



773 PARSEL



773 PARSEL



5.3 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- " Gelir İndirgeme Yaklaşımı "
- "Maliyet Yaklaşımı " ve
- " Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı " dır.

6.1 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 geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 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 işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller konum, alanı, imar durumu, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Raporda taşınmazlar otel niteliği taşıdığı ve iskânli yapılar olduğundan, yapılar islah edilerek otel olarak çalıştırılacağı varsayımı ile "İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" analizi yapılarak ikinci yöntemle irdelenmiştir. Ancak emsal karşılaştırma yöntemine göre; Taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

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

SATILIK ARSALAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER (1,0-Ş --- 2,8385-TL, 1,0-€ --- 3,20-TL)

- **MARMARİS GAYRİMENKUL – 0 252 613 4156**
Karacaköy’de, tarla vasıflı, 12.000 m.² deniz parseli 2.500.000-€ (208-€/m.²) **667-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **CEM DEMİREL- 0 506 653 2047**
Karacaköy’de, elektrik ve suyu olan 3.136 m.² arsa 620.000-TL, **198-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **EVİM EMLAK – 0543 827 1003**
Karacaköy’de denize 3,0 km uzaklıkta, 21.000 m.² tarla nitelikli parsel 1.000.000.-TL, **48-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **ERGİN KESAL- 0 554 246 6313**
Karacaköy’de denize 500 m mesafede 1.050 m.² tarla 175.000-TL, **167-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **CEMAL PALA- 0 532 4613150**
Karacaköy’de denize 300 m mesafede 1.000 m.² tarla 85.000-TL, **85-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **GONCA EMLAK – 0252 413 3089**
Karacaköy’de denize 300 m uzaklıkta, 850 m.² tarla nitelikli parsel 198.000.-TL, **233-TL/m.²** birim fiyatla satılıktır.
- **EMLAKÇI GÖRÜŞLERİ**
Bölgede denize yakın tarlalar (imarsız parseller) 150-500 TL/m², Denizden uzak olan tarla vasıflı parseller 40- 150 TL/m² bedeller ile el değiştirebilir.

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda emsal arsaların birim satış değerleri için görüşler şöyledir; Satılık **deniz kıyısı turizm imarlı parseller değerli olup, denize yakın konumda İmarsız parsel fiyatları 150-500 TL/m.² denizden uzaklığına göre 40-150 TL/m.², gibi bir aralıkta değiştiği** görülmüştür. Rapor konusu taşınmazlardan 766-767-771-772-773 Nolu İskânî ve yapı bulunan Parseller üzerindeki yapılarda dikkate alınarak **240 -TL/m.²** olabileceği, Tarla nitelikli 765 nolu parselin otellerle bir bütünlük oluşturabileceği için **150 -TL/m.²**, otellerin güneyinde orman yanında yola cepheli olan tarla nitelikli 749-750-756-757-765 parsellerin ise **90 -TL/m.²** olacağı kanaatine varılmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL	771 HARIÇ DEĞERİ TL
749	TARLA	1.053,37	90	95.000 ₺	95.000 ₺
750	TARLA	7.125,58	90	641.000 ₺	641.000 ₺
756	TARLA	3.375,34	90	304.000 ₺	304.000 ₺
757	TARLA	11.295,64	90	1.017.000 ₺	1.017.000 ₺
765	TARLA	5.184,28	150	778.000 ₺	778.000 ₺
771	OTEL	6.200,00	240	1.488.000 ₺	- ₺
772	OTEL	14.094,97	240	3.383.000 ₺	3.383.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17.050,55	240	4.092.000 ₺	4.092.000 ₺
766	OTEL	15.290,65	240	3.670.000 ₺	3.670.000 ₺
767	OTEL	8.560,22	240	2.054.000 ₺	2.054.000 ₺
Toplam m. ²		89.230,60	TOPLAM DEĞER	17.522.000 ₺	16.034.000 ₺

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

Taşınmazın, mevcut durumunun otel fonksiyonu ile en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

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

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

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI YAKLAŞIMI VE VARSAYIMLARI

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

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

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

- Projeksiyon süresi 10 yıl alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri için USD para birimi kullanılmış, 1 USD= 2,8334 TL (Döviz alış kuru) olarak kabul edilmiştir.
- Yıllık gelir artış oranı % 3 olarak kabul edilmiştir.
- Mevcut Oda sayısı 55 dir.
- İşletmenin Yedi ay hizmet vereceği kabul edilmiştir. (210 Gün)
- Butik otel Odabaşı satış geliri 125 USD/Yatak - Gün + KDV
- Sezon doluluk oranlarını geçmiş yıllara bakılarak 2016 yıl için % 60, diğer yıllar için tabloda gösterilmiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık dolar bazlı Euro Bond tahvili oranı olan %4,60 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. Ülke ve Pazar riskleri de değerlendirilerek indirgeme oranı R= 0,090 kabul edilmiştir.

DCF "OTEL "	
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	
14.000.000TL	

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ m. ²	BİRİM DEĞERİ TL/m. ²	DEĞERİ TL
749	TARLA	1.053,37	90,00	94.803,30 ₺
750	TARLA	7.125,58	90,00	641.302,20 ₺
756	TARLA	3.375,34	90,00	303.780,60 ₺
757	TARLA	11.295,64	90,00	1.016.607,60 ₺
765	TARLA	5.184,28	150,00	777.642,00 ₺
771	OTEL	6.200,00	222,00	1.376.400,00 ₺
772	OTEL	14.094,97	222,00	3.129.083,34 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17.050,55	222,00	3.785.222,10 ₺
766	OTEL	15.290,65	222,00	3.394.524,30 ₺
767	OTEL	8.560,22	222,00	1.900.368,84 ₺
TOPLAM M2		89.230,60	TOPLAM DEĞER	16.419.734,28 ₺

*749, 750, 756, 757, 765 tarla vasıflı parseller emsal verilerine, otel nitelikli Parseller İNA sonuçlarına göre değerlendirilmiştir. Sonuç olarak; yapılan analizler sonucunda taşınmazların Gelir Yaklaşımı ve Emsal Yaklaşımı ile değerine ayrı ayrı ulaşılmıştır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer in altyapı eksiklikleri, projenin henüz tamamlanmadığı ve stabil bir gelire ulaşmadığı ve riskler bulunduğu için objektif yansıtmayacağından " EMSAL YAKLAŞIMI " sonucu ulaşılan değer in uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ m. ²	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL	771 HARIÇ DEĞERİ TL
749	TARLA	1053,37	90	95.000 ₺	95.000 ₺
750	TARLA	7125,58	90	641.000 ₺	641.000 ₺
756	TARLA	3375,34	90	304.000 ₺	304.000 ₺
757	TARLA	11295,64	90	1.017.000 ₺	1.017.000 ₺
765	TARLA	5184,28	150	778.000 ₺	778.000 ₺
*771	OTEL	6200,00	240	1.488.000 ₺	- ₺
772	OTEL	14094,97	240	3.383.000 ₺	3.383.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17050,55	240	4.092.000 ₺	4.092.000 ₺
766	OTEL	15290,65	240	3.670.000 ₺	3.670.000 ₺
767	OTEL	8560,22	240	2.054.000 ₺	2.054.000 ₺
TOPLAM M. ²		89230,6	TOPLAM DEĞER	17.522.000 ₺	16.034.000 ₺

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

7.4 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 YASAL GEREKLERİN YERINE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

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

7.6 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 taşınmazlardan * 771 nolu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde mülkiyet davasının devam ettiğinden değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Davaları sonuçlanan 749, 750, 756, 757, 765 parsel numaralı ve Tarla nitelikli taşınmazlar ile 766, 767, 772 ve 773 parsel numaralı " Otel " nitelikli taşınmazlar Martı GYO'nun portföyünde yer almaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne taşınmazlardan 749, 750, 756, 757, 765 parsel numaralı olanların "TARLA", 766, 767, 772 ve 773 parsel numaralı olanların " Otel " olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

MARMARİS KARACAKÖY AYINKOYU OTEL PROJESİYONU

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
PROJEKSİYON SÜRECİ (YIL)												
BRÜT ARSA ALANI (m ²)	61196,39											
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	3249											
OTEL İNŞAAT ALANI	2510											
DİĞER YAPILAR	1241											
ODA SAYISI	55											
YATAK SAYISI	110											
ORTALAMA ODA / GÜN BEDELİ	\$250											
YILLIK ARTIŞ ORANI	0,03											
FAAL GÜN SAYISI	210											
ORTALAMA YATAK / GÜN BEDELİ	\$125											
1 USD	\$2,8334											
YIELD	0,1											
Doluluk Oranları				65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
Oda Gelirleri				1.876.875	2.081.888	2.297.512	2.366.437	2.437.430	2.510.553	2.585.870	2.663.446	\$18.820.009
Yiyecek ve İçecek Gelirleri				375.375	428.869	487.486	517.174	548.670	582.084	617.533	655.140	\$4.212.336
Diğer gelirler				250.250	265.613	324.991	344.783	365.780	388.058	411.688	436.780	\$2.808.220
Marjinal Değer											10.248.625	\$10.248.625
TOPLAM GELİRLER	\$22.597.943			\$2.502.500	\$2.798.889	\$3.109.888	\$3.228.393	\$3.351.880	\$3.480.893	\$3.615.091	\$4.003.971	\$36.089.185

ARSA MALİYETİ	\$0	
YAPI MALİYETİ		\$3.062.286
Kaba Yapı Maliyeti	\$200	\$324.900
Elektro-Mekanik Maliyet	\$200	\$324.900
İnce Yapı Maliyeti	\$200	\$324.900
Altyapı Çevre Düzenleme	\$30	\$917.946
Proje Ruhsat Mim. Müh. Hizmetleri	\$45	\$73.103
TEFRİŞAT	\$15.000	\$825.000

OPERASYONEL GİDERLER												
Oda İşletme Giderleri				563.063	624.586	689.253	709.831	731.229	753.168	775.761	799.034	\$5.646.003
Yeme İçme Giderleri				93.844	107.217	121.872	129.293	137.167	145.521	154.383	163.785	\$1.053.083
Personel ve idari Giderler				625.625	699.167	777.497	807.098	837.970	870.173	903.773	938.837	\$6.460.140
Diğer Giderler				87.588	100.089	113.747	120.874	128.023	135.820	144.091	152.886	\$982.877
Yönetim Giderleri				250.250	279.667	310.999	322.839	335.188	348.069	361.509	375.535	\$2.584.056
Enerji giderleri				75.075	83.900	93.300	96.852	100.556	104.421	108.453	112.660	\$775.217
Pazarlama Giderleri				75.075	83.900	93.300	96.852	100.556	104.421	108.453	112.660	\$775.217
Yenileme Fonu ve Bakım Giderleri				50.050	55.933	62.200	64.568	67.038	69.614	72.302	75.107	\$516.811
Sigorta Giderleri				5.005	5.593	6.220	6.457	6.704	6.961	7.230	28.008	\$72.178
Gayrimenkul Vergisi				10.010	11.187	12.440	12.914	13.408	13.923	14.460	56.016	\$144.357
TOPLAM GİDERLER	\$14.219.851	\$1.965.748	\$1.921.538	\$1.835.584	\$2.051.200	\$2.280.827	\$2.387.478	\$2.457.839	\$2.552.088	\$2.650.415	\$2.814.508	\$19.009.938
NAKİT AKIM		-\$1.965.748	-\$1.921.538	\$868.918	\$745.488	\$829.182	\$880.915	\$894.041	\$928.804	\$964.878	\$11.189.484	\$13.191.961

DEĞER	DEĞER (USD)	DEĞER (TL)
(NPV) NET BUGUNKİ DEĞERİ	\$4.800.386	14.000.000 TL
DISCOUNT RATE	9,00%	
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)	\$78	222 TL

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

***771 nolu parsel Marmaris Kadastro Mahkemesi'nde sürmekte olan mülkiyet davasının devam etmesinden dolayı değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.**

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞERİ TL	DEĞERİ TL
749	TARLA	1.053.37	90	95.000 ₺
750	TARLA	7.125.58	90	641.000 ₺
756	TARLA	3.375.34	90	304.000 ₺
757	TARLA	11.295.64	90	1.017.000 ₺
765	TARLA	5.184.28	150	778.000 ₺
772	OTEL	14.094.97	240	3.383.000 ₺
773	OTEL+LOKANTA	17.050.55	240	4.092.000 ₺
766	OTEL	15.290.65	240	3.670.000 ₺
767	OTEL	8.560.22	240	2.054.000 ₺
TOPLAM		83.030,60	TOPLAM	16.034.000 ₺
			TL	USD
9 parselin Toplam Değeri (KDV Hariç)			16.034.000	5.648.758
9 parselin Toplam Değeri (KDV Dahil)			18.920.120	6.665.534

(Taşınmazın Pazar değeri On Altı Milyon Otuz Dört Bin Türk Lirası'dır.)

* 30.03.2016 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8334.-TL, 1 EURO = 3.2081.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 2.8385.-TL, 1 EURO = 3.2139.-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