



MUĞLA ARAZİ SUNUMU

20 Eylül 2024

Sayın *arazi yatırımcımız* için hazırlanmıştır.



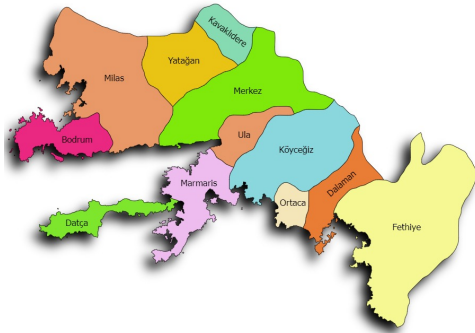
ERDAL KIRTAŞ

Broker / Owner

ON|TÜRKİYE
Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri

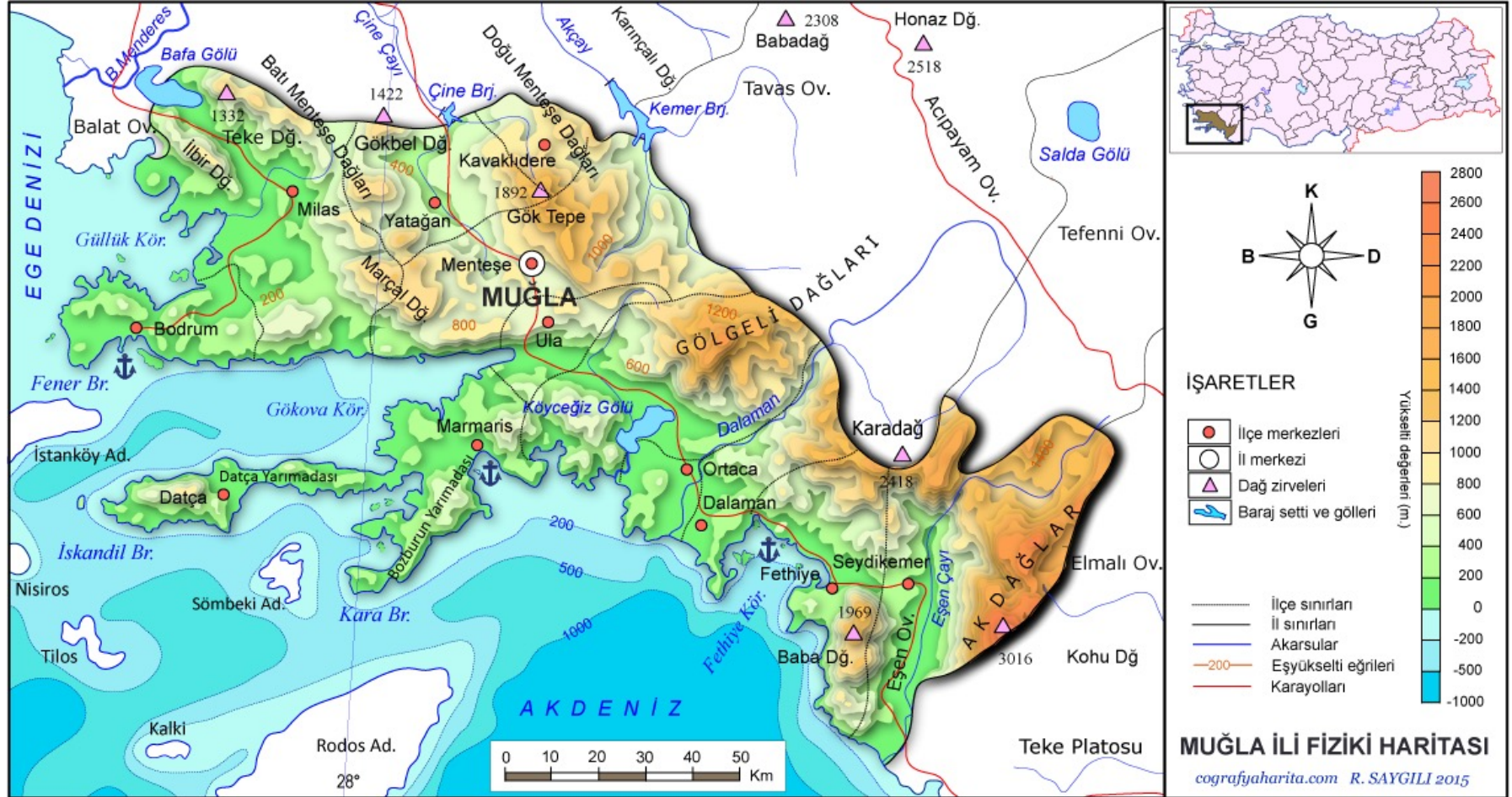
erdalkirtas@gmail.com

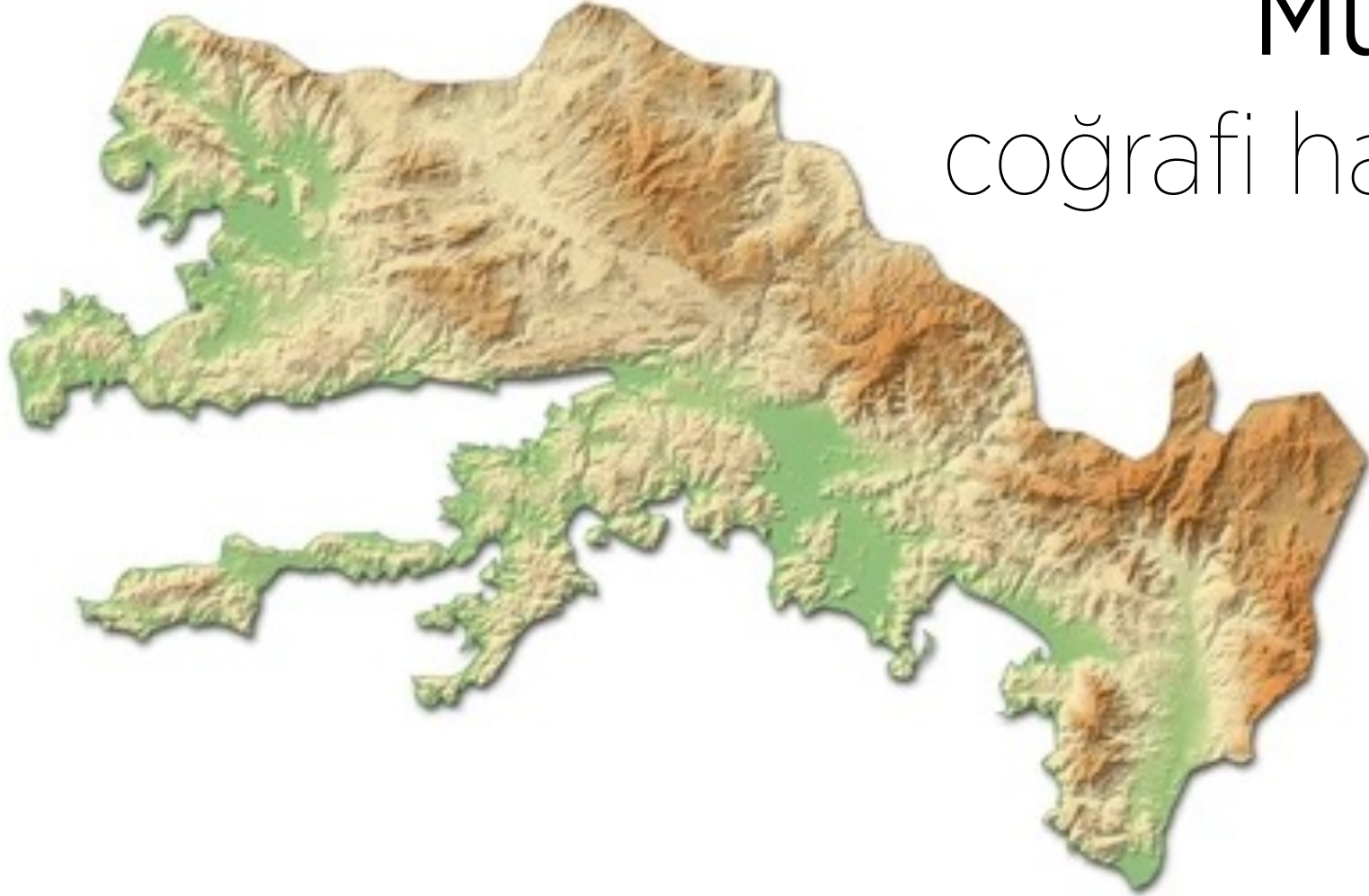
+90 533 451 15 27



neden **Muğla** da arazi
yatırımını yapmalıyız...?

Muğla fiziki harita





Muğla

coğrafi harita



Türkiye

kiyi uzunluğu 8.140 km

*Karadeniz Kıyısı	1.700 km
*Marmara Denizi Kıyısı	1.100 km
*Ege Denizi Kıyısı	2.800 km
*Akdeniz Kıyısı	1.540 km

Muğla

kiyi uzunluğu 1.500 km

neden arazi yatırımı yapmalıyım?

1. Değer Artışı Potansiyeli
2. Düşük Bakım Maliyetleri
3. Çeşitlendirme
4. Geliştirme ve Kullanım Potansiyeli
5. Pasif Gelir Olanakları Kira vs.
6. Vergi Avantajları
7. Sınırlı Kaynak
8. Emniyet ve Huzur



neden arazi yatırımı yapmalıyım?



Ülke genelinde ocak-temmuz döneminde **1 milyon 617 bin 812** adet gayrimenkul el değiştirdi. Bu satışların 675 bin 327'si konut, **942 bin 485'i ise büyük çoğunluğunu arsa ve tarlaların** oluşturduğu konut dışı gayrimenkul olarak gerçekleşti.

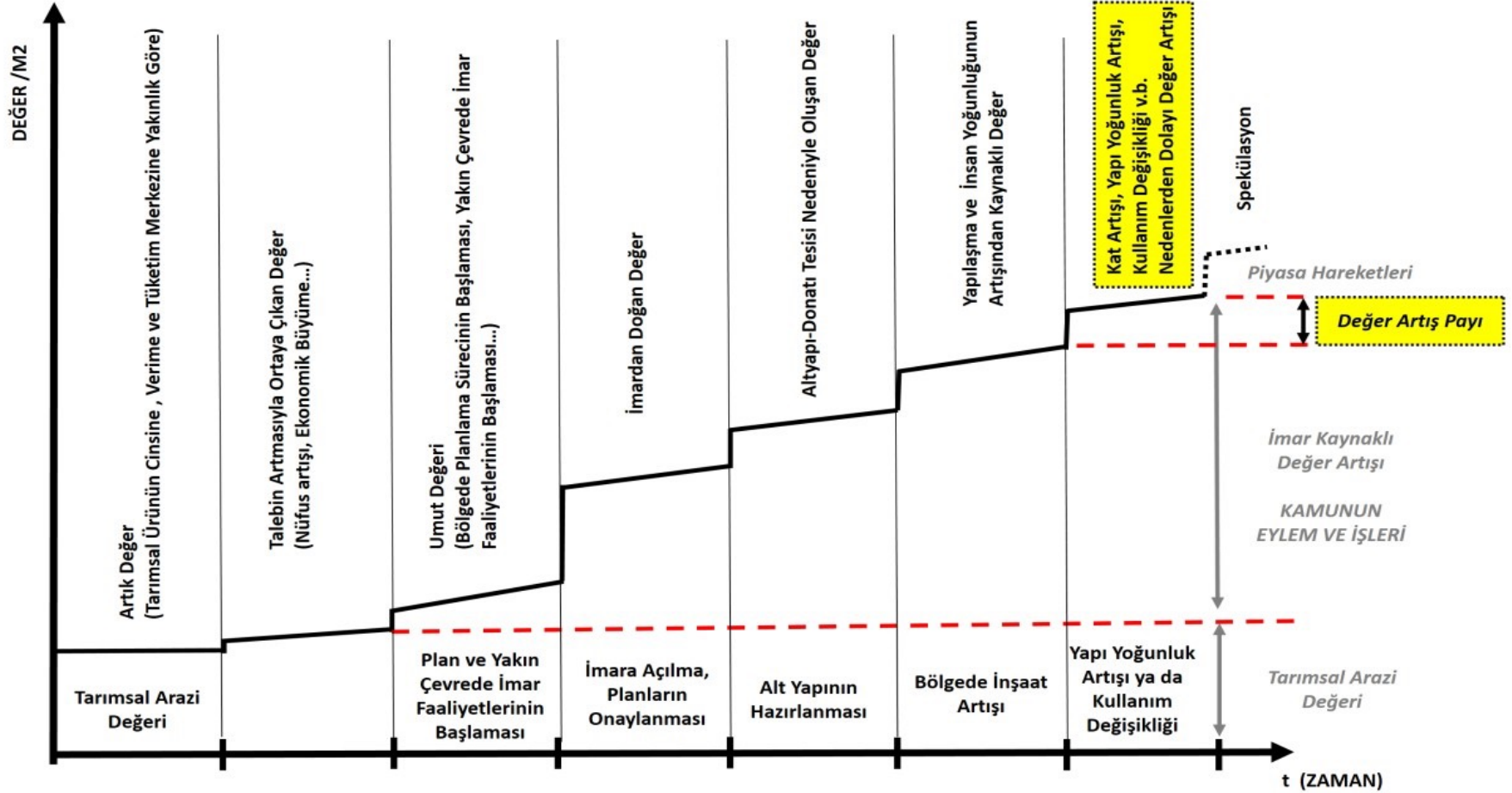
Konut dışı gayrimenkul satışları ocak-temmuz dönemleri baz alındığında 2022'de 912 bin 448, 2021'de 742 bin 583, 2020'de 608 bin 353, 2019'da ise 525 bin 740 adet olmuştur.

Geçen yılın aynı dönemine göre toplam satışlarda yüzde 6,6 azalış, konutta yüzde 17,7 düşüş yaşanırken, konut dışı gayrimenkulde ise yüzde 3,3 artış gerçekleşti.

Toplam satışlar içerisinde konut dışının oranı ilk kez yüzde 58,3'e ulaştı. Toplam satışlar içerisinde konut dışı gayrimenkulün payı ilk kez yüzde 58,3'e ulaştı. Söz konusu oran son 10 yılda yüzde 44,07 ile yüzde 54,07 arasında değişmişti.

<https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/arsa-ve-tarla-satislarinda-rekor-kirildi/2972512#:~:text=Bu%20sat%C4%B1%C5%9Flar%C4%B1n%20675%20bin%20327,525%20bin%20740%20adet%20olmu%C5%9Ftu.>

arazi den konuta kadar artış süreci





arazi

değer artış potansiyeli

yatırım fonları
banka faizi
altın
borsa
döviz
forent
bitcoin

bir yıllık yaklaşık getirisi

%40

gayrimenkul

bir yıllık yaklaşık getirisi

%50

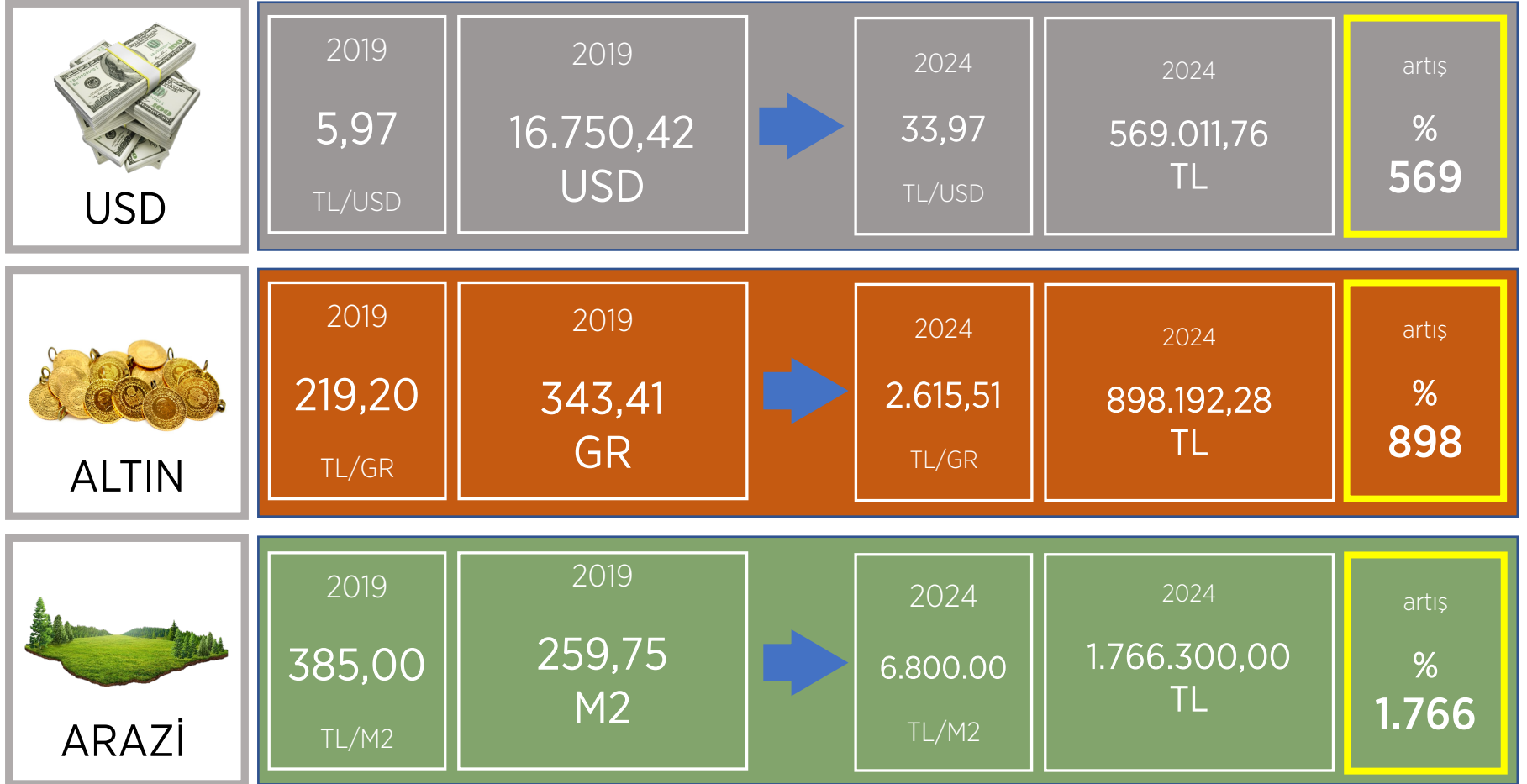
arazi

%300

bir yıllık yaklaşık getirisi

5 yıllık yatırım değer artış potansiyeli

2019 yılında 100.000 TL ile alınan yatırımın bu günkü değeri



veriler TÜİK den alınmıştır.

muğla arazi değer artış potansiyeli

2022 ye göre 2024 de beklenen artış

%500

2022 ye göre 2023 de artış

%203

2022



il	Ortalama Fiyat TL/m2	Yıllık Değer artışı
Muğla	180	203%
Bolu	66	187%
Eskişehir	39	182%
İstanbul	262	178%
Konya	40	177%
Afyonkarahisar	37	170%
Antalya	126	170%
Çorum	107	167%
Kahramanmaraş	100	164%
İzmir	175	157%
Hatay	91	153%
Diyarbakır	92	147%
Manisa	51	144%
Gaziantep	75	139%

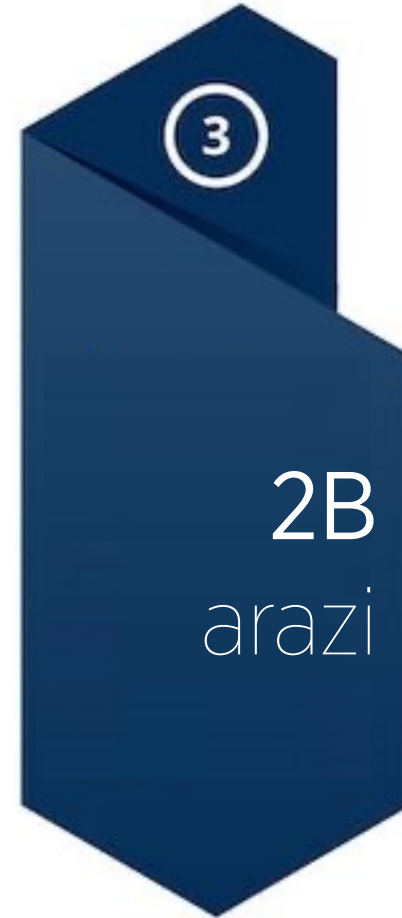
il
bazında
arazi
değeri
ve
değer
artışı

Muğla

arazi yıllık değer artışı %203

Türkiye de en fazla artış yapan şehir





Muğla

göcek, dalaman, köyceğiz, marmaris

ARAZİ

Üzerinde yerleşim yeri bulunmayan, yatay veya düşey sınırlara sahip boş kara parçasına “arazi” denir. Bir başka deyişle araziler, insan eliyle yapılmış yollar veya yerleşim alanları dışında kalan toprak bölümlerdir.

Arazinin sınırları tepeler, dağlar, yollar, dereler, duvarlar, ağaçlıklar yolu veya işaretlerle belirlenir. Arazi ne zaman arsa niteliği kazanır?

Arazi, bağlı bulunduğu belediyenin imar müdürlüğü tarafından imar uygulaması alanına dahil edilirse arazi arsa niteliği kazanır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 12. maddesine göre her arsa bir arazidir, ancak her arazi arsa değildir. Parsellenmemiş arazi ve arazi parçaları arsa sayılır. Ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçaları zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmaz.

Arazi çeşitleri nelerdir?

Araziler mülkiyet şekline göre üç ayrı şekildedir:

1. Hazine arazileri
2. Şahıs arazileri
3. Köy, otlak ve mera arazileri

Devlete ait olan ve kamu yararı için kullanılabilen hazine arazilerin istisnai olarak karşılaşılabilecek bazı durumlarda zilyetlik hakkı bir kişide bulunabilir. Şahıs arazileri ise, kişi veya kişiler üzerine tapulu olurlar. Bu tip arazilerin kullanım hakkı da tapu sahibine aittir.

tapulu
arazi

Muğla

göcek, dalaman, köyceğiz, marmaris

TESCİL HARİCİ ARAZİ

Medeni kanununun 715. maddesi anlamında tarıma elverişli olmayan tescil harici (dışı) arazi, üzerinde düzenli bir tarımsal faaliyet yapılmayan, bir tarımsal yararlanma sağlanamayan arazidir. Bu yerler, kural olarak özel mülkiyete konu olabilecek durumda olmakla beraber henüz hiç kimsenin mülkiyetinde olmayan sahipsiz yerlerdir. Bazı yerlerinde yabani bir şekilde yetişmiş meyvelerin, mantarların ve çiçeklerin varlığı, bir araziye tarıma elverişli arazi niteliğini kazandırmaz.

Kamunun ihtiyacı olan alanların tescili, Milli Emlak Genel Müdürlüğüne yapılmaktadır. Şahıslar tarafından satın alınmak istenen tescil harici alanların tescili için şahıslar tarafından tescil haritası hazırlattırılması gerekmektedir.

Bunun için Lisanslı Harita ve Kadastro Bürolarına bir tescil dosyası hazırlattırılması ve sonrasında bir dilekçe ile beraber Milli Emlak Müdürlüklerine veya (ilçelerde) Milli Emlak Şefliklerine teslim edilmesi gerekir. Sonrasında tescil için Milli Emlak Birimlerince, ilgili kurumlarla yazışmalar yapılmaktadır. Ayrıca ilgili muhtarla birlikte tutanak tutulmaktadır. Bu işlemler tamamlandıktan sonra tescil harici alan Hazine adına tescil edilir.

Tescil harici alanlar, ancak Hazine adına tescil edildikten sonra satılabilir. Bu nedenle satın alınmak istenen tescil harici alanların tescili için şahıslar tarafından tescil haritası hazırlattırılması gerekmektedir. Bu harita hazırlandıktan sonra söz konusu alan milli emlak adına tescil olur. Bundan sonra satış işlemleri yapılır.

<https://gayrimenkulmevzuati.com/tescil-harici-alan-nedir-tescil-harici-alanlarin-satisi-ve-kiraya-verilmesi-nasil-yapilir/>

tescil
harici
arazi

Muğla

göcek, dalaman, köyceğiz, marmaris

2B ARAZİ

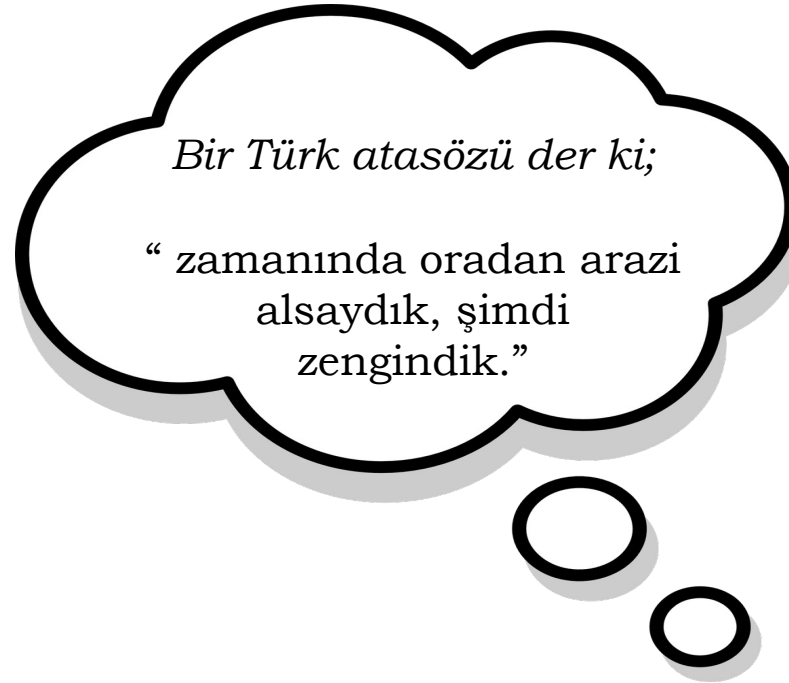
6292 sayılı kanunun 6. maddesine göre, 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.

Keza 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır.

Hak sahipliğinin tespitinde kullanılacak en önemli belgeler; güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarıdır. Bunlara dayanılarak oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde isimleri yer alan kullanıcılar veya muhdesat sahipleri hak sahibi olarak kabul edilecektir.

Güncelleme listesi, 3402 sayılı kadastro kanununun ek 4. maddesine göre düzenlenen ve 2/B alanlarından daha önce kullanım kadastrosu yapılan yerler hakkındaki fiili kullanım durumlarını, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğunu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığını gösteren ve tescil edilen listelerdir.

<https://gayrimenkulmevzuati.com/2-b-alanlarinin-satisinda-hak-sahipligi/>



Eskilerin
dediği gibi....

ON Türkiye / ON Arsa Team

“biz sadece gayrimenkul satmıyoruz, insanların yaşamını değiştiriyoruz.”
“Yaşam değiştikçe gayrimenkul gerekir.”



ERDAL KIRTAŞ

Broker / Owner | Gayrimenkul Danışmanı

erdalkirtas@gmail.com

+90 533 451 15 27

teşekkürler