

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,  
928 ADA 2 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL

17\_400\_416

20.12.2017



## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	6
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	8
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>12</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	12
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	12
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	21
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	30
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>34</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	34
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	35
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	36
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>37</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	37
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	38
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	38
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	45
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	45
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>45</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	45
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	45
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	45
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	45
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>46</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	46

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer tespiti ve incelemeleri Değerleme Uzmanı M.Özgür SENGÜ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde ve Değerleme Uzmanı MUSTAFA ÖZGÜR SENGÜ tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimizce daha önceki 11.08.2017 tarih 17_400_314 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer <b>54.790.200.-TL</b> ) hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Mustafa Özgür SENGÜ Yüksek Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402449 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 17_400_416
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 01.11.2017
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 15.12.2017
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 20.12.2017
<b>GAYRİMENKULLERİN TANIMI</b>	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>60.404.200.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>71.276.956.-TL</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde eskiden yer alan **Rexene Hotel** mevcutta yıkılmış durumdadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gümbet – Bitez yönünde ilerlerken sol kola ayrılan Adnan Menderes Caddesi üzerindeki taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Asarlık olarak anılan bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Otel/Hotel Turizm Tesisleri, Konut Projeleri, Günübirlik Tesisler yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmazların merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazların çevresi 4 mevsimlik konut projeleri, yazlık konut projeleri, müstakil konut ve yazlık yapılaşmaları ile turizm ve günübirlik turizm fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Orta-üst düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim alanındaki yapılaşma oranı yüksek seviyesindedir. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan konut fonksiyonlu yapılar sosyal tesis ve diğer donanımları yüksek düzeyde olan site tarzı inşa edilmiş alanlardır.

Bölgeye ulaşım karayolu, havayolu ve denizyolu ile sağlanabilmektedir. Hava yolu ulaşımı Bodrum Milas Havalimanları'ndan sağlanmaktadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça ilçeleri arasında yapılan feribot seferleri, bölgeye denizyolu ile ulaşım imkânı da sağlamaktadır.

Taşınmazlara yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerinde Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Tatil Evleri olarak kat irtfakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtfaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.





**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	MESAFE (Km)
Bodrum Merkez	3,3
Bodrum Turgutreis Yolu	2,1
Bodrum Marina	2,6
Bodrum Havalimanı	34,5

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 tarih, 11017 ve 11021 yevmiye numaraları ile 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmekte olup parsel üzerindeki eskiden yer alan Rexene Hotel güncel olarak yıkılmış durumdadır.

28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmıştır. 07.11.2017 tarih 2017/588 - 1 ila 27 ve 589 - 1 ila 15 sayılı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim değişikliği Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

929 ada 3 parsel üzerine toplam 13 blokta toplam 51 ünitelerden oluşan turizm projesi, 928 ada 2 parsel üzerinde toplam 25 blokta toplam 77 adet ünitelerden oluşan turizm projesi tasarlanmıştır.

\*929 ada 3 parsel için; 50 adet uzun dönem, 1 adet 10 odalı otel olmak üzere genel toplam 51 ünitelerdir.

\*928 ada 2 parsel için; 76 adet uzun dönem, 1 adet 8 odalı otel olmak üzere genel toplam 77 ünitelerdir.

Güncel durumda parsellerde hafriyat işlemlerinin yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir.



bulundurulduğunda, kat irtifakı kurulması durumunda parseller üzerinde olacak blok/bağımsız bölüm olacak tatil evi niteliğindeki taşınmazlarında bölgedeki benzer diğer projeler gibi değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

Taşınmazlara yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerinde Turizm Tesis Alanında yer aldığı, Tatil Evleri olarak kat irtifakı kurularak uzun dönem yazlık/konut amaçlı olarak tasarlandığı bilgisi edinilmiştir. Sahile cepheli parsellerde tatil evleri projesi içeriğinde otel tesisi ile birlikte kat irtifaklı olarak projelendirildiği bilgisi edinilmiştir.

#### 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 4 Tapu Bilgileri**

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	:	MUĞLA	
İLÇESİ	:	BODRUM	
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ESKİÇEŞME	
MEVKİİ	:	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK
PAFTA NO	:		ASARLIK
ADA NO	:	928	929
PARSEL NO	:	2	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.147,67 m <sup>2</sup>	8.578,92 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	31/3050	33/3247
HİSSE	:	TAM	
MALİK-HİSSE	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
TARİH/YEVİMİYE NO	:	11.08.2017 / 16260	

##### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

04.12.2017 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgeleri incelenmiş olup, konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

*3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince yenilemenin tescili işleminden taşınmazların tapu kayıtları güncellenmiştir.*

##### **928 ADA 2 PARSEL İÇİN**

###### **Beyanlar Hanesi:**

-İş bu gayrimenkul toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesislerinden olup ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. 28/02/1989 YEV:773

-Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. 04/09/1995 TAR YEV:5450

-Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 - 2059

-Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801



- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11021
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.07.2017 – 11680, 11681, 11682, 11683, 11689, 11691, 11693, 11697, 11701, 11704, 11706, 11710, 11715, 11718, 11721, 11726, 11727 yevmiye

### **929 ADA 2 ve 3 PARSEL İÇİN**

#### **Beyanlar Hanesi:**

- BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450
- TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048
- Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 - 2059
- Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11017, 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705, 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

### **929 ADA 2 PARSEL İÇİN**

#### **Beyanlar Hanesi:**

- BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450
- TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048
- Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 - 2059
- Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11017, 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705, 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye
- Beyan: Spor Alanı (10.07.2017 – 13750)

#### **4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri**

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.11.2017 tarihli resmi yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4000m<sup>2</sup>, yol cephesi 40 metredir.

929 ada 2 parsel kamusal alanda (SPOR ALANI) kalmaktadır.

*\*928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.*

*\*\* 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur, 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.*

#### 4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 tarih, 11017 ve 11021 yevmiye numaraları ile 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların güncel olarak yıkılmış durumdadır.

28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmıştır.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 928 ada 2 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/414-1 ile 27 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir. 929 ada 3 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/415-1 ile 15 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir. 928 ada 2 parsel için 07.11.2017 tarih 2017/588 - 1 ile 27 ve 929 ada 3 parsel için 589 - 1 ile 15 sayılı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim değişikliği Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

#### 4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

2017 yılındaki en son geçerli Yapı ruhsatları için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. (Yapı Ruhsatı üzerinden alınmıştır.) olarak belirlenmiştir. Henüz inşaata başlanılmadığı için Belediye işlem dosyasında herhangi bir hakedişe rastlanılmamıştır.

#### 4.3.6. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

\* 928 Ada 2 Parsel (Eski 20 ada 19 parsel) Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur. 06.07.2017 tarih 13633 yevmiye numarası ile Bedelsiz Kamuya Terk işleminden tapu tescili yapılmıştır.

\*\* 929 ada 2 ve 3 parseller 929 ada 1 parsel ifrazından oluşmuştur. 10.07.2017 tarih 13750 yevmiye numarası ile tapu tescilleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede 11.08.2017 tarih 16260 yevmiye numarası ile taşınmazlar, ATAMAN TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken Deniz Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Son üç yıllık döneme ait imar planları incelendiğinde imar planı yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

#### 4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

- Beyanlar hanesinde "BAKANLAR KURULU KARARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR. 04/09/1995 TA. YEV: 5450" beyanı bulunmaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan "Askeri yasak bölgede kalmaktadır" beyanının bölge genelinde olduğu, TC uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte TC uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

- Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların

tasarrufuna engel teşkil etmemektedir. -Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059 " beyanı bulunmaktadır. Parselin turizm imarlı olması ve parsel üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir.

- Beyanlar hanesinde "Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 18/11/2013 TARİH 158239 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN MALİK ŞİRKETİN ÜNVAN DEĞİŞİKLİĞİ YAZISI TAŞINMAZ DOSYASINDADIR. ) Tarih: 18/11/2013 Sayı: 158239 İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 26.11.2013 – 20801 " beyanı bulunmaktadır. Eski mülk sahibi şirkette ünvan değişikliği yapıldığı bilgisi edinilmiştir.

- Beyanlar hanesinde "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki mevcutta yıkılmış olan Eski Rexene Otel yapıları ile ilgili olarak riskli yapı beyanı tesis edilmiş olup "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Md.22/r (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." hükmü yer almaktadır. Tapu kütüğünde tescil edilen riskli yapı beyanına ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği yapıların yıkılması için *60 günden az olmamak üzere yasal süre tanınmış olup bu süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.* denilmektedir. Tapu kayıtlarında yer alan riskli yapı beyanı ile ilgili olarak mevcut yapıların yıkılmış olması ve gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği göz önünde bulundurularak, taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu parseller üzerine inşa edilmek üzere 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları tanzim edilmiş olup Yeni Mimari Projeleri onaylanmıştır. 07.11.2017 tarihli Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 6.Bölüm 54.Madde 2.bendine göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilir." denilmektedir. Yeni proje inşa sürecinin ruhsat tarihinden iki yıl içerisinde başlaması gerekmekte olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için; mevcut yapıların yıkılmış olmasında göz önünde bulundurularak "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması gerektiği düşünülmektedir.

929 ada 2 parselin kamusal alanda kalması nedeniyle kamulaştırılacak olup taşınmazın tek başına tasurufa konu olmayacağı düşünülmektedir. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunması gerektiği düşünülmektedir.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

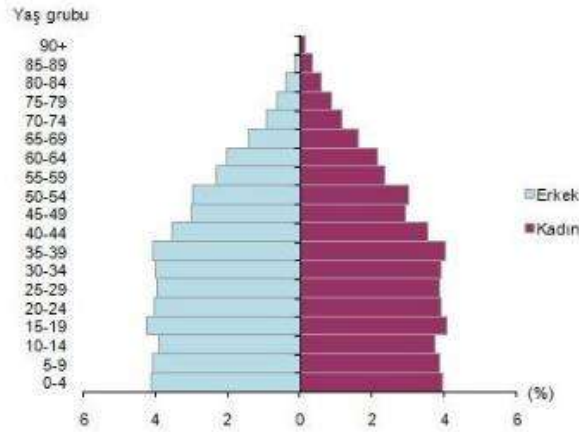
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.043.650 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.771.221 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %0,13,4 iken, 2016 yılında %0,13,5'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,5'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.346.518 kişi ile Ankara, 4.223.545 kişi ile İzmir, 2.901.396 kişi ile Bursa ve 2.328.555 kişi ile Antalya illeri takip etti. Tunceli ili ise 82.193 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

#### Grafik 1. Nüfus Piramidi



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

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'e (6.624.634 kişi) yükselmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2016 yılı sonuçları)

### 5.2. Ekonomik Veriler

#### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından 7 Mart 2017 yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, 2016 yılında %3'ün hemen altında gerçekleşirken, 2017 yılında %3,3'e yükseleceği, 2018 yılında ılımlı bir toparlanma ile %3,1 civarında olması beklenmektedir. Küresel GSYİH projeksiyonu Kasım 2016'daki OECD Ekonomik Görünümünden bu yana genel olarak değişmemiştir. Aşağıda OECD tarafından projekte edilen GSYİH büyüme oranları sunulmuştur. (Kaynak:

OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

**Tablo. 5 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları**

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	2016	2017	2018
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• ALMANYA	1,8	1,8	1,7
• FRANSA	1,1	1,4	1,4
• İTALYA	1	1	1
JAPONYA	1	1,2	0,8
KANADA	1,4	2,4	2,2
BİRLEŞMİŞ KRALLIK	1,8	1,6	1
ÇİN	6,7	6,5	6,3
HİNDİSTAN	7	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,5	0	1,5
G20	3,1	3,5	3,8
DİĞER ÜLKELER	2,3	2,7	3,2

Gelişmiş ekonomilerde ve gelişmekte olan bazı piyasa ekonomilerinde son aylarda hareketliliğin hızlanması ve artan tüketici ve ticari güvene ilişkin bazı olumlu işaretler olmuştur. Kasım 2016 OECD tahminlerinden bu yana bir değişiklik yaşanmamış, güven gelişmiş, ancak tüketim, yatırım, ticaret ve üretkenlik güçlü olmamakla birlikte geçmiş normlara göre daha yavaş bir gelişim göstermiştir. Bununla birlikte potansiyel piyasa oynaklığı, finansal açıklar ve politika belirsizlikleri, mütevazı toparlanmayı bozabileceği belirtilmiştir. (Kaynak: OECD Interim Ekonomik Outlook, 7 March 2017, Will Risks derail the modest recovery?, Financial Vulnerabilities and Policy Risks)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Şubat 2017 raporunda ise;

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.
- FED, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.
- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik yaratmıştır. Korumacı bir ticaret politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.
- İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'in 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.
  - ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.



- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir. Yurt içinde ise, alınan teşvik ve tedbirlerin katkısıyla ekonomik faaliyete ilişkin aşağı yönlü riskler önemli ölçüde azalmıştır. İktisadi faaliyet 2016 yılının son çeyreğinde bir önceki dönemdeki kayıplarını telafi ederken finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar, maliye politikası ve kredi teşviklerinin katkısıyla toparlanma eğiliminin 2017 yılında da süreceği tahmin edilmektedir. Alınan tedbir ve teşvikler, kredi kanalının sağlıklı işleyişini destekleyerek finansal istikrara da katkı sağlamaktadır. Diğer taraftan, TCMB, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıları sınırlamak amacıyla ocak ayından bu yana güçlü bir parasal sıkılaştırma yapmıştır. Para politikasındaki bu sıkı duruş, döviz kuru oynaklığını azaltmış ve finansal istikrara dönük riskleri sınırlamıştır. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

ABD başkanlık seçimi sonrasında küresel finansal piyasalarda oluşan belirsizlik, son dönemde bir miktar azalmıştır. Söz konusu dönemde, küresel belirsizliklerdeki azalma ve küresel büyümeye dair toparlanma sinyalleri, borsa endekslerinin, özellikle gelişmiş ülkelerde güçlü performans sergilemesini sağlamıştır.

Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. Portföy akımlarına bağlı olarak gelişmekte olan para birimleri endeksi, ABD doları karşısında değer kazanmıştır. Küresel büyüme, zayıf seyrini korumakla beraber, toparlanmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, Çin ve Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerdeki büyüme oranı, son zamanlarda bir miktar güç kazansa da halen gelişmiş ülke büyüme oranlarının altında seyretmektedir.

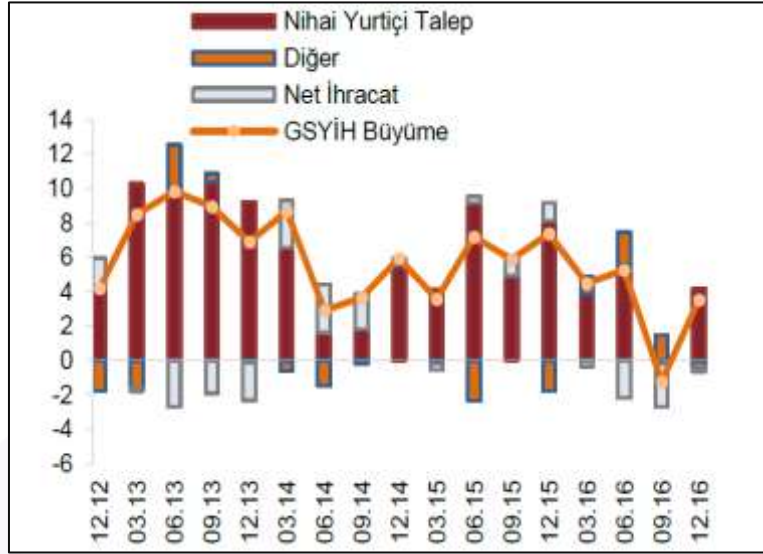
İktisadi faaliyet, 2016 yılının son çeyreğinde, tedbir ve teşviklerin desteğiyle artan özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ihracatının katkısıyla ılımlı bir toparlanma sergilemiştir. Öte yandan, döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler ile gıda fiyatlarındaki artış tüketici enflasyonunun yükselmesine neden olmuştur. Dış ticaret, turizm gelirlerinin ihracat kalemi içerisindeki payı düşmüş ancak cari dengeye yaptığı pozitif katkıyı sürdürmüştür. Mal ve hizmet ihracatı, önümüzdeki dönemde, küresel ekonomik canlanmanın dış ticaret ortaklarımızda oluşturacağı net gelir etkisine ve pazar çeşitlendirme performansına bağlı olarak artması öngörülmektedir. Merkezi yönetim bütçe açığı, 2016 yılı ikinci yarısında ve 2017 yılı ilk çeyreğinde bir miktar artış göstermiştir. Söz konusu artışın geçici olacağı ve mali disiplinin Türkiye ekonomisinin temel çıpası olmaya devam edeceği değerlendirilmektedir. Bütün bu gelişmelerin bir neticesi olarak, 2016 yılı ikinci yarısından bu yana, ülke varlıklarına yönelik risk algılamalarındaki olumlu seyir devam etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

### **5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum**

Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğinde temel olarak nihai yurt içi talebin desteğiyle büyümüştür. Nihai yurt içi talebin artışında, üçüncü çeyrekte özel tüketim harcamalarında görülen daralmanın makro ihtiyati tedbirler yoluyla dengelenmesi etkili olmuştur. 2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.



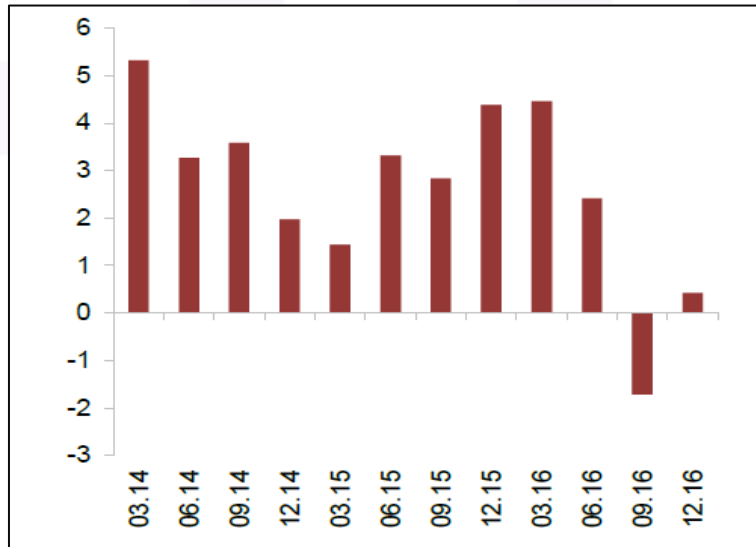
**Tablo. 6 Harcama Yönünden Büyüme Katkıları (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

2016 yılının son çeyreğinde, net ihracatın büyümeye olan negatif katkısı oldukça sınırlı düzeyde kalmıştır. Bu gelişmeler sonucunda, jeopolitik risklerin ve geçtiğimiz dönem dış ticaret aleyhine gerçekleşen gelişmelerin, büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirgin seviyede hafiflemiştir.

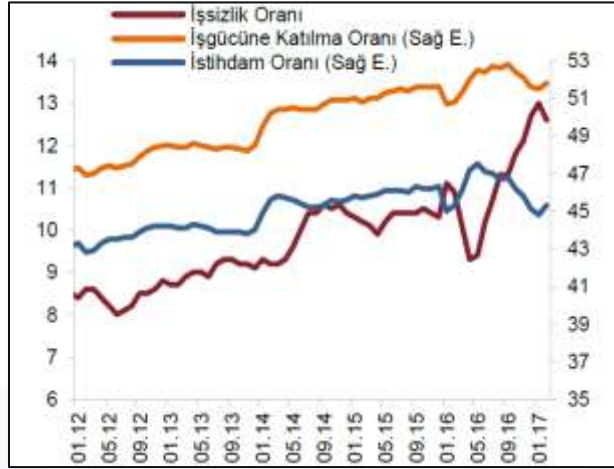
**Tablo. 7 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

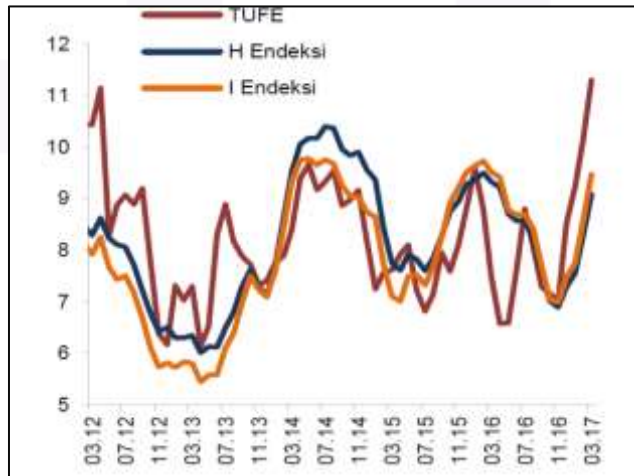
**Tablo. 8 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

2016 yılının ikinci yarısında istihdam eğilimi zayıflarken iş kayıplarında da artış yaşanmış ve buna bağlı olarak işsizlik oranı artmıştır. İktisadi faaliyette görülen yavaşlama ve yeni iş imkânlarının zayıflamasına paralel olarak sanayi ve inşaat sektörleri istihdamındaki gerileme, işsizlikteki yükselişte etkili olmuştur. Öncü göstergeler 2017 yılı Mart ayından itibaren, istihdam seferberliğinin de katkısıyla, ekonomik aktivitede iyileşmeye ve buna bağlı olarak daha olumlu istihdam verilerine işaret etmektedir.

**Tablo. 9 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)**



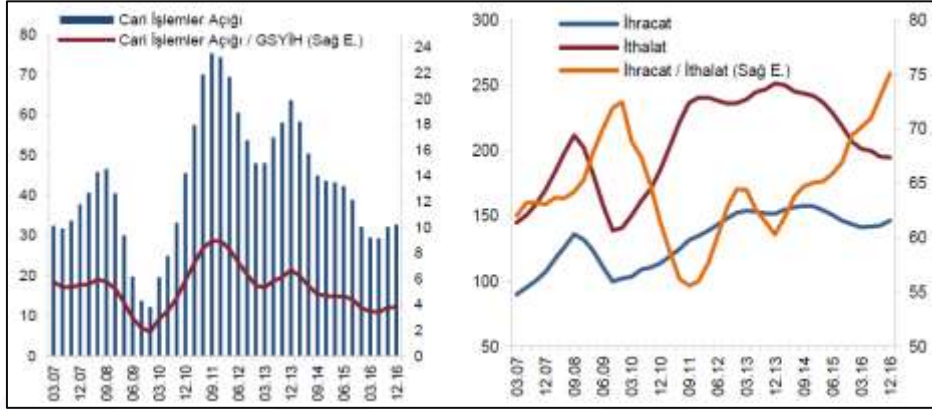
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını etkilerken, Aralık ayından itibaren gözlenen olumsuz mevsimsel etkiler taze meyve ve sebze fiyatlarının yukarı yönlü hareketinde etkili olmuştur. Hizmet sektörü enflasyonu da akaryakıt fiyatlarının kurdaki yükseliş ile birlikte döviz kuruna duyarlı sektörlerdeki fiyat artışlarını tetiklemesiyle yükselmiştir.

2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur

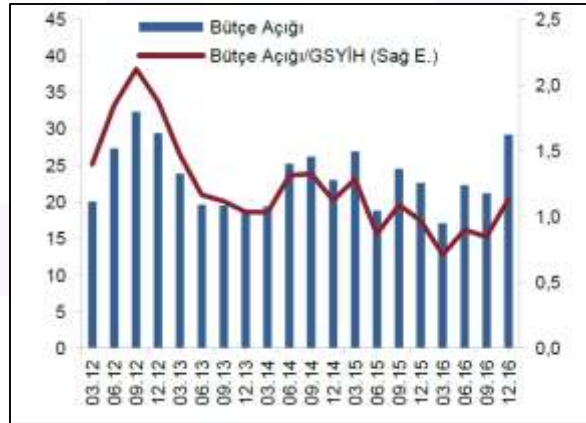
hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

**Tablo. 10 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

**Tablo. 11 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)**



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

İktisadi büyümenin yavaşladığı 2016 yılı ikinci yarısında maliye politikası, özellikle kamu tüketim harcamaları yoluyla büyümeyi desteklemiştir. Tüketim ve yatırım teşvikleriyle verilen destek, 2016 yılı son çeyreğinde karşılığını bulmuş ve yeniden pozitif yıllık büyüme gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, merkezi yönetim bütçe açığı artış göstermiş ve merkezi yönetim bütçe açığı/GSYİH oranı uzun süredir kaydedilen düşüş eğiliminin ardından yükselmiştir.

Büyüme hızındaki yavaşlama nedeniyle düşüş gösteren vergi gelirleri, büyümeyi destekleyici teşvik paketlerinin vergi gelirleri üzerinde yapmış olduğu dolaylı pozitif katkı ile kısmen telafi edilmiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2017).

Türk ekonomisi açısından 2016 yılı üçüncü çeyreği sistemik risklerin oldukça yoğun olduğu bir dönem olmuştur. Ardından gelen ve oldukça erken bir karar olan 'kredi derecelendirme notu' indirimine rağmen uluslararası risk algısı beklenin oldukça altında bozulmuştur. Bunun temel nedeni olarak ise makroekonomik parametrelerin oldukça sağlam olması gerçeği bulunmaktadır.

**Tablo. 12 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)**

Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)					
	30 Haziran 2015	30 Haziran 2016	30 Eylül 2016	31 Aralık 2016	31 Mart 2017
<b>Türkiye</b>	226,2	245,9	264,1	273,63	237,25
<b>Rusya</b>	334,0	237,1	219,6	475,73	175,28
<b>Brezilya</b>	266,7	321,7	273,0	493,44	233,95
<b>Portekiz</b>	197,6	323,8	304,5	170,52	227,63
<b>İspanya</b>	115,8	118,6	81,61	90,02	72,33
<b>Almanya</b>	17,0	22,2	19,15	12,87	17,34
<b>Japonya</b>	44,1	45,1	45,61	46,86	45,79

Kaynak: Bloomberg

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

### 5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

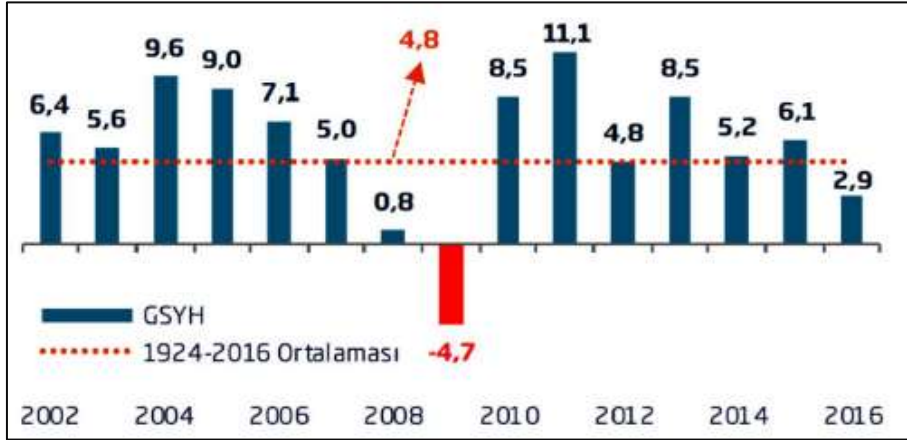
- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte ise beklentinin üzerinde gelen büyüme rakamı %3,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme oranı ise %2,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- Bununla beraber, son dönemde temelde gıda fiyatları kaynaklı olmak üzere, yaşanan gerileme genel enflasyon oranını düşürücü bir etki yaratmıştır. Diğer yandan, Fed 'in göreceli olarak söylem değiştirip faiz artırma patikasına girmiş olmasının etkisi ile ABD Doları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye de de değer kazanmıştır. Döviz kurundaki artış geçişkenlik nedeniyle enflasyon üzerinde negatif bir baskı yaratmıştır

- 2016 genelinde cari açık 2015’e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.

- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

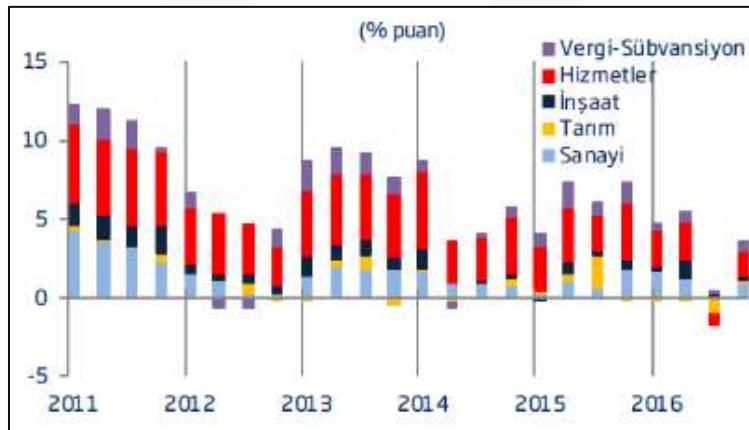
**Tablo. 13 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (\*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)**



*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017*

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi %68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

**Tablo. 14 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı**



*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017*

Dünyanın pek çok ülkesindeki ekonomik yapıları olumsuz etkileyecek olan darbe girişimi ile jeopolitik risklerin etkisi sadece 2016 yılı üçüncü çeyreğinde küçülmeye neden olmuştur. Türk ekonomisi 2016 3. Çeyreğine kadar olan dönemde art arda 27 çeyrek büyümüştür. 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı içinde umut verici bir görünüm sergilemektedir.



**Tablo. 15 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)**

Yıllar	GSYH (Yeni Seri- Milyar ABD Doları)
2010	772
2011	832
2012	871
2013	950
2014	935
2015	861
2016	657

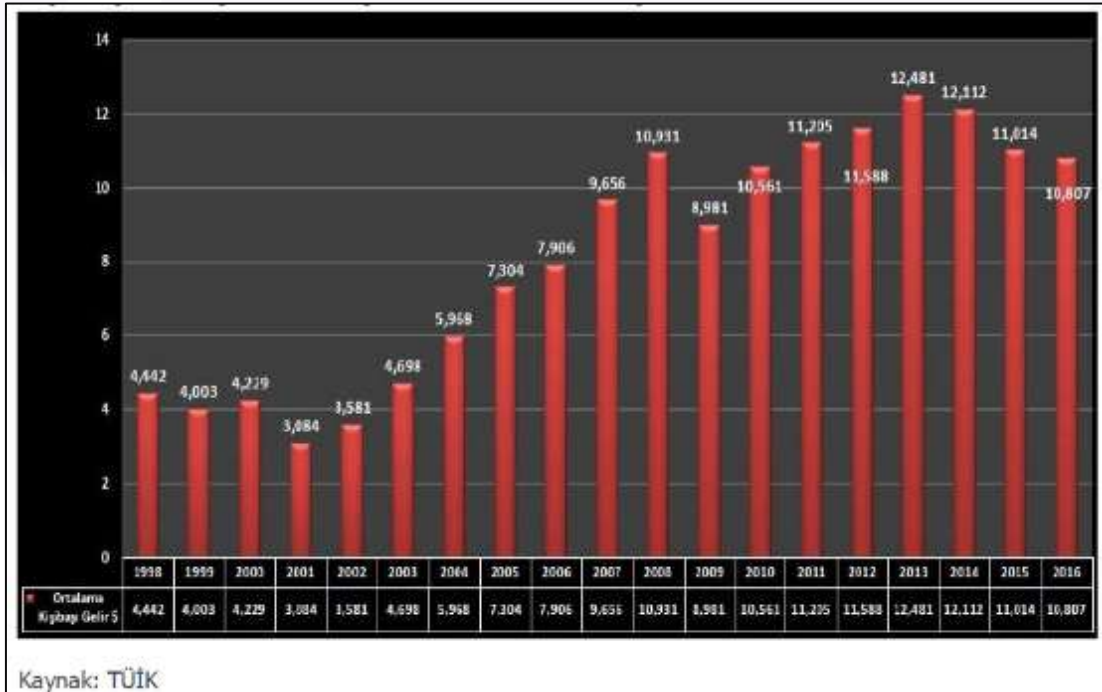
Kaynak: TÜİK

*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017*

Türkiye'deki büyüme dünya geneline göre iyi olsa da 2013 yılı itibarı ile hızlı büyümenin yaratacağı sorunlar ve dünya konjonktürün de ki değişimlere paralel olarak alınan para ve maliye politikaları ile büyümenin ivmesinin kontrollü olarak azaltılması yoluna gidilmiştir.

2016 yılı itibarı ile hem ülkemizde yaşanan gelişmelere karşı hem de dünyadaki risk unsurlarında görülen farklılaşmaya karşı, daha büyüme yanlısı bir ekonomik politika anlayışına ağırlık verilmiştir. Para ve maliye politikaları ile ekonomiye sağlanan destek etkisini son çeyrekte daha da göstermiştir. 2015 ve 2016 yıllarında tüm dünyada görülen ABD dolarının değer kazanma süreci Türkiye'nin GSYH büyüklüğü üzerine negatif etkiye neden olmuştur.

**Tablo. 16 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)**



*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017*

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş



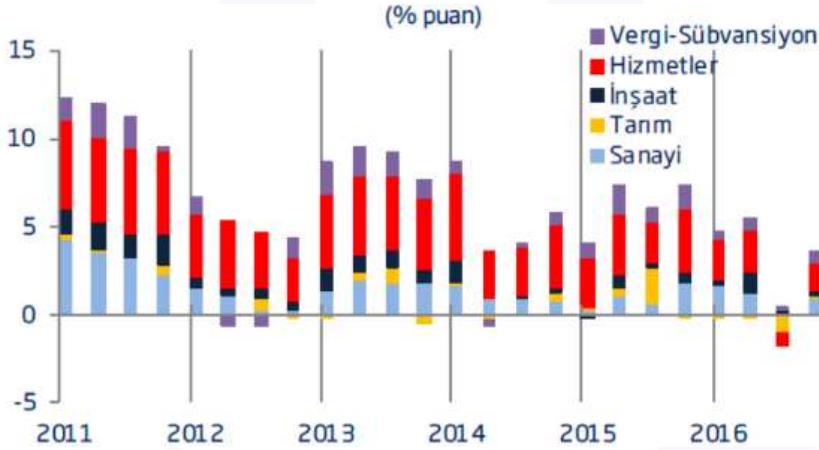
trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık dönemde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir. 2016 yılında ilk altı aylık dönemde yukarı doğru ivme gösteren sektör olağanüstü hal ilanıyla minimum seviyelere inmiştir. Ancak 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı için umut verici görünüm sergilemektedir.

**Tablo. 17 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)**



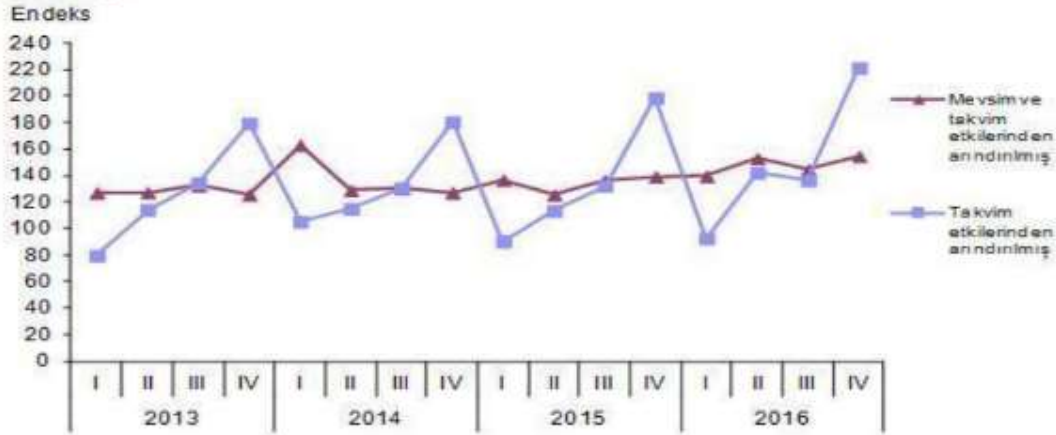
*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)*

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını ve ekonomiye olan katkısının dalgalı seyrettiğini görmekteyiz.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6,9 oranında yükselmiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında yükseliş sağlamıştır.

**Tablo. 18 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi**

İnşaat sektörü ciro endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016  
[2010=100]



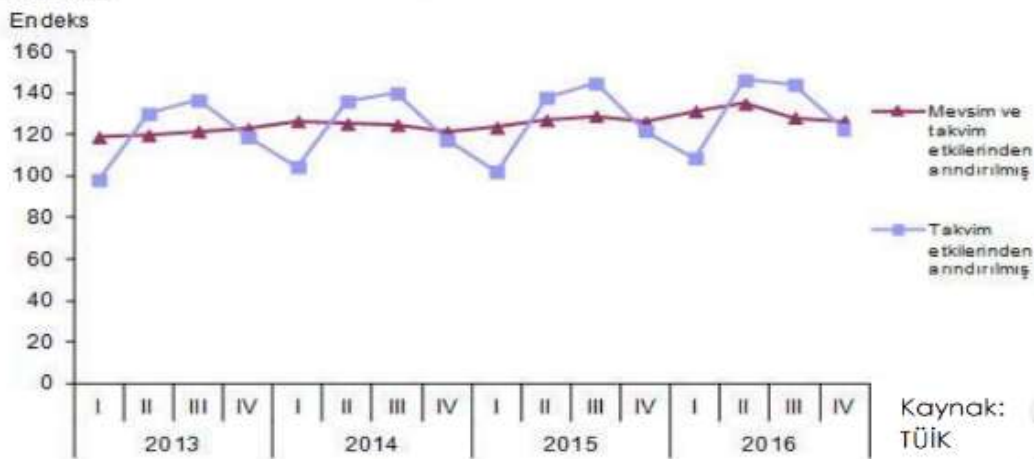
*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)*

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir. 2016 yılı boyunca 3.çeyrek dönemi hariç endeks güçlü bir eğilim göstermiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2016 yılı IV. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,4 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,5 oranında artarken, 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 oranında yükselmiştir.

**Tablo. 19 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi**

İnşaat sektörü üretim endeksi, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2016  
[2010=100]



*Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)*

İnşaat üretim endeksi ise; 2013 yılından itibaren oldukça dengeli bir yükseliş trendi göstermiştir (mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) 2016 yılı 3. Çeyreğinde tüm sektörlerde olduğu gibi darbe girişiminin etkisi ile üretim endeksinde gerileme görülmüştür. Ciro endeksi'nin ciddi artış kaydettiği 2016 yılında üretim endeksi'nin aynı derecede artmamasının nedeni olarak üreticilerin temkinli davranarak ellerinde bulunan taşınmazları kampanyalar ile satmasına başlayabiliriz.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen unsurlar ile 2017 yılında dikkat edilmesi gereken noktaları şöyle özetleyebiliriz;

Aşağıda belirtilen unsurlar 2017 yılı içinde bahsedilen dinamiklere paralel bir seyir oluşturarak, konut satışlarının yukarı trendini destekleyecektir:

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekaare vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,

- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranın kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

15 Temmuz'da yaşanan darbe girişiminin Türk ekonomisine etkileri oldukça sınırlı olmuştur. Ekonomimizin kendini hızlı toparlama gücü sayesinde makroekonomik değişkenler sağlamlıklarını korumaktadır.

### 5.2.2. Turizm Sektör Analizi

Turizm sektörü Türk insanının refahının yükseltilmesi ve Türkiye'nin kalkınmasında giderek daha fazla rol oynamaktadır. Turizmde daha hızlı büyüme, daha hızlı istihdam, daha yüksek rekabet gücü ve daha yüksek turizm geliri belirli şartların yerine getirilmesine bağlıdır. Bu durumda yatırım, teşvik, altyapı, çevre, yasal düzenlemeler, tanıtım, pazarlama, işletme, eğitim, kalite gibi unsurlar turizm hedeflerine ulaşmada kilit öneme sahiptir.

Türkiye'de turizme yönelik ilk etkinlikler, 1890'da yürürlüğe giren "Seyyhine Tercümanlık Edenler Hakkında Tatbik Edilecek 190 sayılı Nizamname" ile başlamıştır. Seyyahın Cemiyeti daha sonra "Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu" adını almıştır. 1934'te kurulan "Türk Ofis" de turizm etkinlikleri yürütülmüş, 1939'da da, Ticaret Bakanlığı'nın kuruluşu sonrasında bu ofis, "Turizm Müdürlüğü" adını almıştır. 1949'da, "Turizm Danışma Kurulu"nun toplanması kararlaştırılmış, 1953'te "Turizm Teşvik Kanunu" tasarısı kanunlaşarak yürürlüğe girmiştir. 2 Temmuz 1963 gün ve 265 sayılı Teşkilat Kanunu ile "Turizm ve Tanıtma Bakanlığı" adını almış, daha sonra birçok sıfatlarla anılan Turizm ve Tanıtma Bakanlığı, son olarak, 2003'te "Kültür ve Turizm Bakanlığı" adını almıştır. 1980'li yılların ortasından itibaren uygulanmaya konulan "Turizm Teşvik Tedbirleri" ile sektörde ağırlıklı olarak Konaklama Tesisi ve Bakanlık belgeli yatak üretimi hızla artmıştır.

Türkiye'nin son 10-15 yılda dünya ekonomisinde artan ağırlığı ve öne çıkan yapısı turizme de yansımaktadır. Türkiye'de turizm gelir ve turist sayısı açısından sürekli bir değişim göstergesi olmuştur.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre, 2014 yılı değerlendirmesinde dünyada en fazla turist çeken ülkeler arasında Türkiye 6. sırada yer almaktadır.

2004 - 2016 yılı karşılaştırmalı olarak turizm gelirlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

**Tablo. 20Yabancı Ziyaretçi Ve Yurt Dışında İkamet Eden Vatandaş Ziyaretçi Turizm Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı**

YILLAR Years	TOPLAM - Total				YABANCI - Foreigner (*)			VATANDAŞ - Citizen (**)		
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	GSM+Marina Hizmet Harcamaları (***) (1000 \$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Foreigner	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Citizens	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)
2004	17 076 606	20 262 640	843	152 937	13 061 118	17 202 996	759	3 862 552	3 059 644	1 262
2005	20 322 112	24 124 501	842	221 915	15 725 813	20 522 621	766	4 374 383	3 601 880	1 214
2006	18 593 951	23 148 669	803	211 580	13 918 757	19 275 948	722	4 463 614	3 872 721	1 153
2007	20 942 500	27 214 988	770	302 303	15 936 347	23 017 081	692	4 703 850	4 197 907	1 121
2008	25 415 067	30 979 979	820	384 332	19 612 296	26 431 124	742	5 418 439	4 548 855	1 191
2009	25 064 482	32 006 149	783	310 150	19 063 702	27 347 977	697	5 690 629	4 658 172	1 222
2010	24 930 997	33 027 943	755	262 627	19 110 003	28 510 852	670	5 558 366	4 517 091	1 231
2011	28 115 692	36 151 328	778	254 753	22 222 454	31 324 528	709	5 638 484	4 826 800	1 168
2012	29 007 003	36 463 921	795	242 261	22 410 364	31 342 464	715	6 354 378	5 121 457	1 241
2013	32 308 991	39 226 226	824	226 519	25 322 291	33 827 474	749	6 760 180	5 398 752	1 252
2014	34 305 903	41 415 070	828	238 617	27 778 026	35 850 286	775	6 289 260	5 564 784	1 130
2015	31 464 777	41 617 530	756	182 780	25 438 923	35 592 160	715	5 843 074	6 025 370	970
2016 (x)	17 324 710	24 665 899	702	117 379	12 577 444	19 811 626	635	4 629 888	4 854 273	954

**Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu , Merkez Bankası , Kültür ve Turizm Bakanlığı**

2015 yılı toplam ziyaretçi sayısı 41.617.530 kişi iken bu sayının 2016 yılında 17.324.710 kişiye düştüğü görülmüştür. Toplam gelirinde bu oranda düştüğü gözlemlenmiştir.

**Tablo. 21 2013 İla 2016 Yılları Karşılaştırmalı Turizm Geliri**

AYLAR Months	YILLAR - Years												DEĞİŞİM ORANI (%) - Rate of Change (%)															
	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank			KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye İstatistik Kurumu Türkiye Central Bank									
	2013			2014			2015			2016			2014/2013			2015/2014			2016/2015									
	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)				
OCAK January	975,4	462,9	12,6	1 451,0	1 090,3	417,9	1 520,4	1 237,4	378,7	9,4	1 625,5	980,4	422,6	9,0	1 412,0	11,8	-9,7	-3,9	4,8	13,5	-9,4	-22,7	6,9	-20,8	11,6	-4,3	-13,1	
ŞUBAT February	944,5	429,1	10,1	1 383,7	1 065,6	365,3	1 442,3	1 112,7	305,3	9,3	1 427,3	828,8	351,4	8,6	1 188,8	12,8	-14,9	12,4	4,2	4,4	-16,4	-18,3	-1,0	-25,5	15,1	-7,5	-16,7	
MART March	1 350,2	451,9	12,2	1 814,2	1 476,5	354,4	1 845,2	1 464,7	340,3	11,0	1 816,0	1 071,1	383,9	10,6	1 465,6	9,4	-21,6	17,4	1,7	-0,8	-4,0	-23,0	-1,6	-26,9	12,8	-3,6	-19,3	
NİSAN April	1 504,5	431,8	16,2	1 951,5	1 649,6	436,5	1 7,2	2 103,3	1 521,7	330,3	11,7	1 863,0	967,8	372,4	12,8	1 352,8	9,6	1,1	12,0	7,8	-7,8	-24,3	-32,0	-11,4	-36,4	12,7	7,7	-27,4
MAYIS May	2 550,9	420,8	21,0	2 992,7	2 670,9	453,5	22,0	3 146,4	2 347,3	356,3	16,6	2 719,4	1 416,4	408,7	13,3	1 838,4	4,7	7,8	4,8	5,1	-12,1	-21,4	-28,2	-13,6	-39,7	14,7	-15,8	-32,4
HAZİRAN June	2 873,2	476,2	22,2	3 371,6	3 213,9	489,1	23,2	3 726,2	2 793,8	339,3	17,4	3 150,5	1 425,2	351,3	13,5	1 790,0	11,9	2,7	4,5	10,5	-13,1	-30,6	-25,0	-15,5	-49,0	3,5	-22,4	-43,2
TEMMUZ July	2 780,8	664,0	24,6	3 469,5	3 079,0	601,8	24,9	3 705,7	3 018,7	642,1	22,2	3 683,0	1 710,2	663,6	16,9	2 390,6	10,7	-8,4	1,2	6,8	-2,0	6,7	-10,8	-0,6	-43,3	3,3	-23,9	-35,1
AĞUSTOS August	3 349,7	819,6	35,5	4 204,8	4 048,9	863,6	34,2	4 946,7	3 849,7	868,5	24,0	4 742,4	2 252,3	828,8	17,3	3 098,4	20,9	5,4	-3,7	17,6	-4,9	0,6	29,8	-4,1	-41,5	-4,6	-27,9	-34,7
EYLÜL September	3 021,2	859,9	23,6	3 904,8	3 311,1	863,5	27,5	4 202,1	3 025,5	822,8	20,5	3 868,8	1 925,2	847,3	15,5	2 788,0	9,6	0,4	16,5	7,6	-8,6	-4,7	-25,5	-7,9	-36,4	3,0	-24,4	-27,9
9 AYLIK TOPLAM 9 Months Total	19 350,5	5 016,1	17,1	24 543,6	21 605,8	4 845,6	18,8	26 838,2	20 371,5	4 383,6	14,1	24 896,7	12 577,4	4 629,9	11,7	17 324,8	11,7	-3,4	5,5	8,5	-5,7	-8,5	-24,4	-6,5	-38,3	5,8	-17,0	-30,4
EKİM October	3 343,8	721,4	21,4	4 066,6	3 386,5	554,0	24,8	3 965,0	2 834,3	530,2	16,8	3 381,4				1,3	-23,2	16,7	-3,0	-16,3	-4,3	31,9	-14,7					
KASIM November	1 581,9	534,4	15,1	2 131,5	1 639,5	443,8	15,5	2 098,8	1 310,2	474,2	12,5	1 797,3				3,6	-17,0	2,4	-1,5	-20,1	6,8	-16,8	-14,4	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	
ARALIK December	1 046,1	488,3	12,9	1 547,2	1 146,3	445,9	11,4	1 603,6	922,8	455,0	11,6	1 389,3				9,6	-8,7	-11,8	3,6	-19,5	2,0	3,9	-13,4					
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25 322,3	8 760,2	22,6	32 309,0	27 778,1	6 289,3	23,8	34 305,9	25 438,8	6 843,0	18,2	31 464,7	12 577,4	4 629,9	11,7	17 324,8	9,7	-7,0	5,3	6,2	-8,4	-7,1	-23,4	-8,3	-5,0	-20,1	-30,5	-24,9

**Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu , Merkez Bankası , Kültür ve Turizm Bakanlığı**



2016 yılı içerisinde 2015 yılına göre ortalama toplam harcamalarda; hem yerli hemde yabancı turist harcamaları dikkate alındığında geçen seneye göre ortalama yaklaşık %30 düşüş olduğu gözlemlenmiştir.

24 Kasım 2015'te, Türkiye'nin sınırı ihlal ettiği gerekçesi ile bir Rus Su-24 savaş uçağını düşürmesinin ardından Rusya, Türkiye ile ilişkilerini askeri ve ekonomik olarak asgari seviyeye indirdi. Bu kapsamda Rusya'daki tur şirketlerinin Türkiye turu satmasını yasakladı. 2016'nın ilk beş ayında Antalya'ya gelen Rus turist sayısında bir önceki yıla oranla %96, Alman turist sayısında %30, Hollandalı turist sayısında ise %33 oldu düşüş oldu tahmin edilmektedir. Ege ve Akdeniz sahillerinde 1.300 civarında otelin satılığa çıkarıldığı tahmin edilmektedir.

### 5.2.2.1. Turizm İstatistikleri

Ziyaretçilerin kişi başı ortalama harcaması 686 \$ harcadığı belirtilmektedir. Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 622 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 901 \$ olmuştur.

**Tablo. 22 Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2016**

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 (\$)
2015	I	4 868 890	5 344 575	911	1 282 504	1 865 059	688
	II	7 733 677	10 751 351	719	1 542 832	2 462 510	627
	III	12 294 189	17 408 994	706	1 344 630	2 571 810	523
	IV	6 568 022	8 112 611	810	1 528 457	1 851 472	826
	Yıllık	31 464 777	41 617 530	756	5 698 423	8 750 851	651
2016	I	4 066 384	5 107 553	796	1 537 627	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	665	1 509 693	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 063 311	686	1 131 773	2 234 774	506
	Temmuz	2 390 550	3 482 544	686	436 761	880 228	496
	Ağustos	3 098 464	4 565 837	679	327 618	647 281	506
Eylül	2 787 995	4 014 930	694	367 395	707 264	519	

**Kaynak : TÜİK, Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2016**

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %32,7 azaldığı belirtilmektedir. Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,7 azalarak 8 milyar 277 milyon 9 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 6 milyar 647 milyon 446 bin \$'ını kişisel harcamalar, 1 milyar 629 milyon 564 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.



**Tablo. 23 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016**

Yıl - Year Çeyrek - Quarter Ay - Month	Toplam Total				
	Toplam turizm geliri (Bin \$) Total tourism income (Thousand \$) (A+B+C+D)	Cep telefonu dolaşım harcamaları (Bin \$) GSM roaming expenditures (Thousand \$) ( C )	Marina hizmet harcamaları (Bin \$) Marina service expenditures (Thousand \$) ( D )	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama (\$) Average expenses per capita (\$)
<b>2015</b>					
<b>Toplam - Total</b>	<b>31 464 777</b>	<b>124 140</b>	<b>58 640</b>	<b>41 617 530</b>	<b>756</b>
<b>I. Çeyrek toplam</b>					
1st Quarter total	<b>4 868 890</b>	<b>20 778</b>	<b>8 987</b>	<b>5 344 575</b>	<b>911</b>
<b>Ocak - January</b>	1 625 569	7 285	2 131	1 762 004	923
<b>Şubat - February</b>	1 427 246	6 872	2 454	1 564 925	912
<b>Mart - March</b>	1 816 076	6 621	4 403	2 017 645	900
<b>II. Çeyrek toplam</b>					
2nd Quarter total	<b>7 733 677</b>	<b>25 244</b>	<b>19 737</b>	<b>10 751 351</b>	<b>719</b>
<b>Nisan - April</b>	1 863 812	6 416	5 335	2 626 663	710
<b>Mayıs - May</b>	2 719 378	8 615	7 208	3 775 013	720
<b>Haziran - June</b>	3 150 486	10 212	7 194	4 349 675	724
<b>III. Çeyrek toplam</b>					
3rd Quarter total	<b>12 294 189</b>	<b>48 971</b>	<b>17 738</b>	<b>17 408 994</b>	<b>706</b>
<b>Temmuz - July</b>	3 682 936	15 934	6 238	5 244 965	702
<b>Ağustos - August</b>	4 742 362	18 257	5 780	6 748 708	703
<b>Eylül - September</b>	3 868 890	14 780	5 720	5 415 322	714
<b>IV. Çeyrek toplam</b>					
4th Quarter total	<b>6 568 022</b>	<b>29 148</b>	<b>12 178</b>	<b>8 112 611</b>	<b>810</b>
<b>Ekim - October</b>	3 381 453	11 397	5 514	4 161 806	812
<b>Kasım - November</b>	1 797 335	9 362	3 561	2 236 998	803
<b>Aralık - December</b>	1 389 235	8 389	3 103	1 713 807	811
<b>2016</b>					
<b>I. Çeyrek toplam</b>					
1st Quarter total	<b>4 066 384</b>	<b>18 845</b>	<b>9 367</b>	<b>5 107 553</b>	<b>796</b>
<b>Ocak - January</b>	1 411 952	6 110	2 878	1 691 287	835
<b>Şubat - February</b>	1 188 825	5 847	2 793	1 517 504	783
<b>Mart - March</b>	1 465 606	6 888	3 697	1 898 762	772
<b>II. Çeyrek toplam</b>					
2nd Quarter total	<b>4 981 318</b>	<b>21 666</b>	<b>17 766</b>	<b>7 495 035</b>	<b>665</b>
<b>Nisan - April</b>	1 352 858	7 051	5 553	2 049 238	660
<b>Mayıs - May</b>	1 838 478	7 158	6 148	2 749 648	669
<b>Haziran - June</b>	1 789 982	7 457	6 065	2 696 149	664

**Kaynak : TÜİK, Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2016**

Ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı çeyreğine göre %30,7 azalmıştır. Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2016 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,7 azalarak 12 milyon 63 bin 311 kişi oldu. Bunların %78,5'ini (9 milyon 466 bin 509 kişi) yabancılar, %21,5'ini (2 milyon 596 bin 802 kişi) ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

**Tablo. 24 Harcama türlerine göre turizm gideri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2015 – 2016**

Harcama türü Type of expenditure	Harcama dağılımı (Bin \$) - Distribution of expenditures (Thousand \$)			
	Toplam Total		Toplam Total	
	2015	(%)	2016	(%)
<b>1. Kişisel harcamalar</b> Individual expenditures	<b>5 953 833</b>	<b>77,0</b>	<b>4 073 003</b>	<b>81,8</b>
Yeme-içme - Food and beverage	1 358 375	17,6	1 045 817	21,0
Konaklama - Accommodation	1 045 556	13,5	589 526	11,8
Sağlık - Health	159 230	2,1	175 988	3,5
Ulaştırma (Türkiye içi) - Transport (inside Turkey)	470 650	6,1	347 236	7,0
Spor, eğitim, kültür-Sports, education, culture	130 870	1,7	58 429	1,2
Tur hizmetleri - Tour Services	40 959	0,5	14 622	0,3
Uluslararası taşıma - International transport	1 178 203	15,2	733 386	14,7
<b>Cep telefonu dolaşım harcamaları</b> GSM roaming expenditures	<b>25 244</b>	<b>0,3</b>	<b>21 666</b>	<b>0,4</b>
<b>Marina hizmet harcamaları</b> Marina service expenditures	<b>19 737</b>	<b>0,3</b>	<b>17 766</b>	<b>0,4</b>
<b>Diğer mal ve hizmetler</b> Other good and services	<b>1 525 010</b>	<b>19,7</b>	<b>1 068 567</b>	<b>21,5</b>
Giyecek ve ayakkabı - Clothes and shoes	773 321	10,0	584 297	11,7
Hediyelik eşya - Souvenirs	404 739	5,2	262 467	5,3
Halı, kilim vb - Carpet, rug etc.	62 790	0,8	33 930	0,7
Diğer harcamalar - Other expenditures	284 160	3,7	187 873	3,8
<b>2. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay)</b> Package tour expenditures (share of Turkey)	<b>1 779 844</b>	<b>23,0</b>	<b>908 315</b>	<b>18,2</b>
<b>3. Toplam turizm geliri</b> Total tourism income	<b>7 733 677</b>	<b>100,0</b>	<b>4 981 318</b>	<b>100,0</b>

**Kaynak : TÜİK, Turizm İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2016**

Turizm gideri geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,8 azalmıştır. Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,8 azalarak 1 milyar 131 milyon 773 bin \$ oldu. Bunun 893 milyon 248 bin \$'ını kişisel, 238 milyon 526 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Yurt dışını ziyaret eden vatandaşlar 2015 yılı III. çeyreğine göre %13,1 azalmıştır. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,1 azalarak 2 milyon 234 bin 774 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 506 \$ olarak gerçekleşmiştir.

### 5.2.2.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

Yurt içinde ikamet eden 9 milyon 683 bin kişi seyahate çıktığı belirtilmektedir.

**Tablo. 25 Yurt içinde seyahate çıkan kişi, geceleme sayısı ve harcamalar, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016**

Yıl	Çeyrek	Seyahate				Harcama			Seyahat başına ortalama harcama (TL)
		çıkan kişi sayısı (Bin)	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme sayısı	Toplam harcama (Bin TL)	Paket tur harcaması (Bin TL)	Kişisel harcama (Bin TL)	
2015	I	10 791	13 966	104 921	7,5	3 694 829	80 025	3 614 803	265
	II	10 272	13 033	80 132	6,1	4 376 320	367 304	4 009 016	336
	III	24 145	32 960	325 103	9,9	12 429 293	1 083 022	11 346 271	377
	IV	9 103	11 292	78 630	7,0	3 909 119	193 607	3 715 511	346
	Yıllık	- <sup>(1)</sup>	71 251	588 786	8,3	24 409 560	1 723 958	22 685 602	343
2016	I	10 393	12 690	96 162	7,7	4 204 011	144 716	4 059 295	331
	II	9 683	12 085	83 437	6,9	4 500 403	404 551	4 095 851	372

**Kaynak : TÜİK, Hanehalkı Yurtiçi Turizm, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2016**

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte, yurt içinde ikamet eden 9 milyon 683 bin kişi seyahate çıktı. Seyahate çıkanların bir ve daha fazla geceleme kaydı ile ülke içinde yaptıkları toplam seyahat sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 azalarak 12 milyon 85 bin seyahat olarak gerçekleşmiştir.

Seyahate çıkanlar, ortalama 372 TL harcadı belirtilmektedir. Bu çeyrekte seyahate çıkanlar 83 milyon 437 bin geceleme yaptı. Ortalama geceleme sayısı 6,9 gece, seyahat başına yapılan ortalama harcama ise 372 TL olmuştur.

Seyahate çıkanlar, 4 milyar 500 milyon 403 bin TL harcadı belirtilmektedir. Yerli turistlerin, yurt içinde yaptıkları seyahat harcamaları 2016 yılının II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 artarak 4 milyar 500 milyon 403 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Seyahat harcamaları, kişisel veya paket tur harcamaları olarak yapıldı. Yurt içi turizm harcamasının %91'ini (4 milyar 95 milyon 851 bin TL) kişisel, %9'unu (404 milyon 551 bin TL) ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

### 5.3. Bölge Verileri

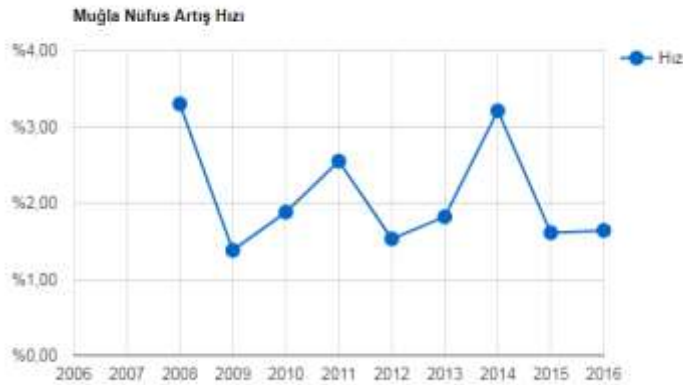
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

#### 5.3.1. Muğla İli



37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege

Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



Yıl	Muğla Nüfusu	Artış Hızı
2008	791.424	% 3.30
2009	802.381	% 1.38
2010	817.503	% 1.88
2011	838.324	% 2.55
2012	851.145	% 1.53
2013	866.665	% 1.82
2014	894.509	% 3.21
2015	908.877	% 1.61
2016	923.773	% 1.64

- **Ekonomik Durum:**

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

**Tarım:** Muğla ili dağlık bir arâzi olduğu için ekime müsâit arâzisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilâçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turunçgiller ve sanâyi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur.

Sebzecilik gittikçe gelişmekte, seracılık ve turfanda sebzecilik yaygınlaşmaktadır. Türkiye'de kuşkonmazın tamâmı Muğla'da yetişir. Ayrıca yetiştirilen lahanaya, pırasaya, ıspanak, patlıcan, hıyar, domates, fasulye, biber, soğan, bakla ve karnabahar başta İzmir ve İstanbul olmak üzere diğer illere sevk edilir.

Meyvecilikte Muğla önde gelen illerimizden biridir. Senede 100 bin tona yakın zeytin, 15 milyona yakın zeytin ağacından toplanır. Zeytin üretiminin yüzde 80'i Milas'ta yapılır. Turunçgiller ağaç sayısı 2 milyonu aşar. Mandalina, portakal ve limon yetişir. Turunçgiller başta Köyceğiz olmak üzere kıyı şeridindedir.

Muğla'da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, şeftali, erik, incir, bâdem, turunç ve altıntop yetişir. Muğla susam ekiminde ikinci, tütünde dördüncü sırada yer alır (İzmir, Manisa ve Samsun'dan sonra).

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

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

**Ormanlık:** Muğla ili orman bakımından çok zengindir. Ormanları güv ve verimlidir. İl yüzölçümünün % 70'i orman ve fundalıktır. 800 bin hektar orman ve 200 bin hektar fundalıkla 1 milyon hektarlık orman varlığı vardır. Ormanlarda çam türü ağaçlar çoğunluktadır. Dünyâda çok az yerde rastlanan "günlük" ağaçları Muğla ormanlarında bulunur. Bu ağaçların gövdelerine çentikler açılarak kap bağlanır. Bu çentikten akan sığla yağı toplanarak sanâyide kullanılır. Senelik sığla yağı üretimi 15 bin tona yakındır. Ormanlardan defne yaprağı ile reçine elde edilir.

**Mâdenler:** Muğla mâden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca mâdenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve panzadır.

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

**Sanâyi:** Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmâlât sanâyi gelişme hâlinindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARİŞ Çırçır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römark Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santralı'dır. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imâlâtı gelişmektedir.

Enerji: Yatağan Termik Santrali üç ünitedir. Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralleri vardır. Ulaşım: Muğla ili kara, hava ve deniz yolları bakımından zengin sayılır. İzmir-Aydın-Denizli-Isparta-Antalya yönünde uzanan E-24 karayolundan Aydın'dan ayrılan 6 numaralı karayolu Muğla'ya bağlanır.

İzmir-Selçuk-Kuşadası-Söke yolu Bodrum-Yatağan-Muğla'ya bağlanır. İl sınırları içinde 626 km devlet yolu ve 380 km il yolları vardır.

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

1982'de işletmeye açılan Dalaman Havaalanına yurtiçi ve yurtdışından turist taşıyan uçaklar inmektedir.

### 5.3.2. Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Bodrum ilçesi, 2016 ADNKS verilerine göre 160.002 kişi ile Muğla ilinde en fazla nüfusa sahip ilçedir. İl genelinde Muğla merkez ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe ünvanına sahip olmuştur.

Yıl	Bodrum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	160.002	81.738	78.264
2015	155.815	79.571	76.244
2014	152.440	77.445	74.995
2013	140.716	72.113	68.603
2012	136.317	70.102	66.215
2011	130.990	67.656	63.334
2010	124.820	64.562	60.258
2009	118.237	61.303	56.934
2008	114.498	59.703	54.795
2007	105.474	55.335	50.139

Bodrum, Muğla ili'nin batı köşesinde yer alır. İlçe topraklarının büyük çoğunluğu kendi adını taşıyan bir yarımada içerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

İklim itibarıyla Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır.

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Beldesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.



İlçe günümüzde sadece Türkiye’de değil dünyada da turizm açısından bilinirliği yüksek bir turizm merkezidir. Dünyanın Yedi Harikasından biri olan Mausoleum Halikarnassos şehrinde inşa edilmiştir. Depremler ve istilaların etkisiyle zamanla yıkılan mozolenin mermerden taşları Bodrum Kalesinin yapımında kullanılmıştır. Kaleyi 15. yüzyılda Hristiyan Şövalyeler inşa etmiştir. İnşaat 100 yıllık bir sürede tamamlanmıştır. Doğu Akdeniz’de ayakta kalan en sağlam kale olup Dünyanın en büyük 2. Sualtı Arkeoloji Müzesi olarak hizmet vermektedir.

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım imkanlarına sahiptir. Şehrin hava ulaşımı Milas-Bodrum Havalimanı üzerinden sağlanmaktadır ki şehre uzaklığı 32 km.’dir. Bodrum’da üç büyük marina ve kruvaziyer yanaşma iskelesi de mevcuttur. Marinaların ilk yapılına Bodrum merkezde bulunan Milta marinadır. İkinci marina Turgutreis beldesinde bulunan D Marin ve üçüncüsü Yalıkavak beldesinde bulunan Palmarina’dır.

Bodrum önemli bir karayolu kavşağında bulunmaz. Bodrum’a karayoluyla ulaşım Milas üzerinden çift şeritli asfalt yol ile sağlanmaktadır. Bodrum, il merkezi Muğla’ya 111 km., İzmir’e 242 km., Marmaris’e 165 km. ve Fethiye’ye 234 km. uzaklıktadır.



## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Değerin takdir edilmesi için yapılan işlemlerin tamamını kapsayan bir süreçtir.

Değerlemeler, hem finans piyasalarında hem de diğer pazarlarda kullanılmakta olup, finansal tabloların hazırlanmasında, yasal düzenlemelere uyum sağlanmasında veya teminatlı borçlanmaların ve işlem etkinliğinin desteklenmesinde dayanak olarak kabul edilirler.

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
  - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
  - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak Pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

## 6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar**, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

**Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### **Uygulama Yöntemleri**

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

#### Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

#### Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

## **7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)**

#### **❖ GÜÇLÜ YANLAR**

- Taşınmazların gelişen bir bölge yer alması,
- Müstakil sahili olması,
- Merkeze yakın konumda olması,
- Deniz manzaralı olması,

#### **❖ ZAYIF YANLAR**

- Herhangi bir zayıf yana rastlanılmamıştır.

#### **❖ FIRSATLAR**

- Parseller üzerine inşa edilmek üzere yeni proje geliştirilmiş olup yapı ruhsatların alınmış olması

#### **❖ TEHDİTLER**

- Ülke ekonomisinin gayrimenkul sektöründe yarattığı durgunluk

## 7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının "Turizm" fonksiyonu olacağına kanaat getirilmiştir.

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet analizi yönteminde Arsa Değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Turizm fonksiyonlu taşınmazlar için Nakit Akımları Analizi (Gelir İndirgeme Yöntemi) ile de arsa değeri hesapları yapılmıştır.

Nakit Akımları Analizi (Proje geliştirme) yönteminde taşınmazlar için iki tip turizm projesi geliştirilmiştir. Hem 2010 yılında ilk yapı ruhsatı alınan 2016 yılında yenilenen Yapı Ruhsatlı/Mimari Proje için proje geliştirilmiş hem de kısa – uzun dönem oda/ev kiralama turizm projesi geliştirilmiş ve sonuçlar karşılaştırılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde bulunan arsa nitelikli taşınmazın satılık pazar değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

#### 7.3.1.1. Pazar araştırmaları

##### ➤ Arsa Piyasası Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili pazar analizi kapsamında Muğla İli, Bodrum İlçesinde Eskiçeşme, Gümbet, Bitez, Ortakent olarak adlandırılan bölgede taşınmaz ile yakın konumda yer alan satılık arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Pazardan elde edilen veriler konu taşınmaz ile kıyaslanarak emsal düzenleme tablosu oluşturulmuştur.



**Tablo. 26 Satılık Emsal Arsalar**

Sıra	Mevkii	Konum	İmar Planı / Fonksiyon	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Emlak Ofisleri İletişim Bilgileri
1	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	13.000	30.000.000 TL	30.000.000	2.308	0 (252) 385 33 35
2	Gümbet	Denize Sıfır	E:0.40 Turizm	2.017	4.600.000 TL	4.600.000	2.281	0 (252) 313 36 33
3	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	3.500	5.000.000 USD	17.703.500	5.058	0 (252) 313 56 67
4	Ortakent	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	29.000	11.750.000 USD	41.603.225	1.435	0 (252) 316 75 01
5	Gümbet	Denize Sıfır	E:0.40 Turizm	28.000	25.000.000 EURO	103.765.000	3.706	0 (252) 316 41 81
6	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	12.500	25.000.000 TL	25.000.000	2.000	0 (252) 316 18 80
7	Ortakent	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	11.600	25.000.000 TL	25.000.000	2.155	0 (252) 559 00 01

\* 2, 4, 7 nolu emsallerin terkerleri olduğu bilgisine edinilmiştir.

Yapılan emsal araştırmasında taşınmazların bulunduğu bölgede arsa vasıflı taşınmazın birim satış değerlerinin konum, ulaşım imkânları ile imar planı fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

### 7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim satış değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiş olup takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 27 Emsal Düzenleme Tablosu**

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım Cephe vs	İmar	Alan Faktörü	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Uyulaştırılmış Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	5%	-10%	-10%	0%	10%	2.308	2.423
2	0%	0%	0%	-15%	10%	2.281	2.395
3	20%	25%	0%	0%	10%	5.058	2.276
4	-10%	-15%	-10%	-30%	10%	1.435	2.224
5	10%	15%	0%	0%	15%	3.706	2.224
6	0%	-5%	-10%	-10%	10%	2.000	2.300
7	0%	-5%	0%	-15%	10%	2.155	2.371

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim satış değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiş olup takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 28 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Brüt Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (EURO)
929	3	8.578,92	2.400	20.589.408	20.589.000	4.519.592
928	2	15.147,67	2.400	36.354.408	36.354.000	7.980.244
<b>Toplam</b>				<b>56.943.816</b>	<b>56.943.000</b>	<b>12.499.835</b>

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlardan 929 ada 3 parsel için arsa değeri **20.589.000.-TL**, 928 ada 2 parsel için arsa değeri **36.354.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 929 ada 2 parsel için Bodrum Belediyesi'nden alınan bilgiye göre KDV hariç Emlak rayiç değeri 42.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaz mer'î imar planında Spor Alanı olarak belirlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle emlak rayiç bedelinin yüksek olduğu, parsel büyüklüğü ve geometrik şekli sebebiyle üzerinde proje geliştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanununun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır." denilmekle birlikte kamulaştırmalarda etkin uygulama 1319 sayılı Emlak vergisi kanunu kapsamında başlatılmakta ancak genel olarak süreç hukuki yollarla sonuçlanmaktadır. Bu süreç kestirilemediğinden konu taşınmazın değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.) esas alınarak imar planı ve parsel geometrisi nedeniyle tasarrufu sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilmiştir.

Sonuç olarak 929 ada 2 numaralı parselin değeri 42.000.-TL x 0,10 = 4.200.-TL olarak takdir edilmiştir.

### **7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz Turizm fonksiyonlu olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerlemeye konu parseller üzerinde eskiden yer alan Rexene Hotel güncel olarak yıkılmış durumdadır. Bu nedenle maliyet analizi yöntemi değerlendirilmediği için kullanılmamıştır.

### **7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### **7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Değerleme konusu taşınmazlar için değerlendirilmede Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

#### **7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi**

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Bölgede kısa ve uzun dönem oda/tatil evi kiralama şeklinde projelerde yer almaktadır. Tesisler lüks özelliklerde olup yazlık ev olarak yaz sezonu boyunca kullanılacak şekilde hizmet vermektedir. Yazlık evlerde tesisde otel hizmeti verilmektedir. Bu tür tesislerde hem ev rahatlığı hemde otel hizmeti birlikte sunulmaktadır. Aynı zamanda sezon dışında da residence şeklinde de oda kiralamaları bulunmaktadır.

28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları, 07.11.2017 tarihli İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları ve mimari projeleri dikkate alınarak proje geliştirme hesapları yapılmıştır.

Projede yaz sezonu boyunca kiralanacak olan (uzun dönem) villa, daire – tatil evi tasarlanmış ve ayrıca kısa dönem oda kiralama şeklinde düşünülmüştür. Geliştirilen projede 929 ada 3 parsel üzerinde toplam 50 adet uzun dönem, 10 adet kısa dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmış olup oda başı fiyatı uzun dönem için 200 EURO, kısa dönem için 100 EURO olarak kabul edilmiştir. 928 ada 2 parsel parsel üzerinde 8 adet kısa

dönem, 76 adet uzun dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmıştır. Oda başı fiyatları 3. Yıl için kısa dönem 150 EURO, uzun dönem 250 EURO olarak kabul edilmiştir. İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranının %80 olacağı varsayılmıştır.

**Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.**

- Mimari proje ve ruhsat alanları kullanılmıştır.
- Kısa/Uzun Dönem kiralama/konaklama Turizm Projesinde 100/200 Euro – 150/250 Euro olarak öngörülmüştür.
- İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranının %80 olacağı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- 2029 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Euro para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %2 (EURO bazında) olarak alınmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %11 olarak öngörülmüştür. Hesaplama detayı aşağıda verilmiştir.

**RF** = 2025 Yılı Eurobond EURO getiri oranı dikkate alınmıştır.

**RM-RF** = Sabit olarak %20 kabul edilmektedir.

**B** = Damodaran metodu benimsenmiş olup Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren hotel şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

**C** = Ülke Riski puanı 3,55 olarak kabul edilmiş olup Pazar-sektör riski olarak 4,5 puan eklenmiştir.

<b>Euro / 2025</b>	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	<b>3,16</b>
RM-RF (Piyasa Getirisi)	<b>20%</b>
B (Sektör Betası)	<b>0,96</b>
C (Diğer Riskler)	<b>7,55</b>

**\*RE (İndirgeme Oranı) 10,90%**  
**~11,00%**

\*RE= [RF+(B\*(RM-RF))+C]/100

İndirgeme oranının hesaplanmasında Damodaran metodundan yararlanılmıştır.

**Tablo. 29 Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesi (928/2)**

928/2			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>15.147,67 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	15.147,67 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	6.059,07 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.657,00 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	15.147,67 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	15.657,00	800	12.525.600 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>12.525.600 EURO</b>		
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	15.147,67	100	1.514.767 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		1.252.560 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	<b>15.292.927 EURO</b>		
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>15.292.927 EURO</b>		
<b>BİRİM MALİYET</b>	<b>977 EURO</b>		

Değerlemeye konu 928 ada 2 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti 17.772.581 Euro olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 30 Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesi (929/3)**

929/3			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>8.578,92 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	8.578,92 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	3.431,57 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.159,00 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	8.578,92 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	8.159	800	6.527.200 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>6.527.200 EURO</b>		
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.579	100	857.892 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		652.720 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	<b>8.037.812 EURO</b>		
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>8.037.812 EURO</b>		
<b>BİRİM MALİYET</b>	<b>985 EURO</b>		

Değerlemeye konu 929 ada 3 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti 9.364.248 Euro olarak hesaplanmıştır.

Detaylandırılmış YAPI MALİYETİ			
Yapı Maliyeti		475	EURO
Tefrişat	25%	119	EURO
Mefruşat	25%	119	EURO
Lüks detay eklentiler	25%	119	EURO
<b>TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ (Yuvarlatılmış)</b>		<b>800</b>	<b>EURO</b>

**Tablo. 31 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi (928/2)**

928 ADA 2 PARSEL													
Sezon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	365												
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	8												
Phyasa Artış Oranı	76												
Dönemler	2%												
Doluluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro			150	153	156	159	162	166	169	172	176	179	183
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro			250	255	260	265	271	276	282	287	293	299	305
<b>GELİRLER</b>													
Konaklama Gelirleri	4.423.800	4.888.299	5.369.608	5.868.215	6.384.618	6.910.916	7.454.008	7.999.134	8.562.556	9.146.800	9.749.134	10.362.556	10.995.978
Extra Gelirler	663.570	733.245	805.441	880.232	957.693	1.036.637	1.118.183	1.202.441	1.291.521	1.385.425	1.484.154	1.587.719	1.696.230
Diğer Gelirler	884.760	977.660	1.073.922	1.173.643	1.276.924	1.385.082	1.498.827	1.618.166	1.742.189	1.871.006	2.004.735	2.143.388	2.286.965
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>5.972.130</b>	<b>6.599.204</b>	<b>7.248.971</b>	<b>7.922.090</b>	<b>8.619.234</b>	<b>9.329.736</b>	<b>10.050.918</b>	<b>10.789.741</b>	<b>11.546.266</b>	<b>12.323.231</b>	<b>13.123.975</b>	<b>13.949.777</b>	<b>14.793.273</b>
<b>GİDERLER</b>													
<b>İşletme Giderleri</b>													
Genel tüketim giderleri	1.194.426	1.319.841	1.449.794	1.584.418	1.723.847	1.868.285	2.017.742	2.172.329	2.332.046	2.496.894	2.666.873	2.842.086	3.027.633
Personel Giderleri	1.493.033	1.649.801	1.812.243	1.980.523	2.154.809	2.335.196	2.524.693	2.723.301	2.931.021	3.147.754	3.373.491	3.608.233	3.852.980
Enerji Giderleri	477.770	527.936	579.918	633.767	689.539	748.316	809.104	872.903	939.714	1.008.547	1.080.403	1.155.283	1.233.200
Diğer giderler	298.607	329.960	362.449	396.105	430.962	467.429	506.596	548.473	594.154	642.641	693.947	749.074	808.129
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>	<b>3.463.835</b>	<b>3.827.538</b>	<b>4.204.403</b>	<b>4.594.812</b>	<b>4.999.156</b>	<b>5.402.212</b>	<b>5.837.542</b>	<b>6.293.745</b>	<b>6.767.935</b>	<b>7.269.238</b>	<b>7.798.317</b>	<b>8.355.386</b>	<b>8.957.942</b>
Sabit Giderler													
Sigorta ve Vergi Giderleri	149.303	164.980	181.224	198.062	215.481	233.523	252.188	271.477	291.399	311.966	333.201	355.114	377.717
Yenileme Fonu	238.885	263.968	289.959	316.884	344.769	373.616	403.474	434.344	466.227	499.125	533.039	567.969	603.816
<b>Toplam Sabit Giderler</b>	<b>388.188</b>	<b>428.948</b>	<b>471.183</b>	<b>514.946</b>	<b>560.250</b>	<b>607.139</b>	<b>655.662</b>	<b>705.821</b>	<b>757.626</b>	<b>811.091</b>	<b>866.240</b>	<b>922.983</b>	<b>981.533</b>
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>3.852.024</b>	<b>4.256.486</b>	<b>4.675.587</b>	<b>5.109.758</b>	<b>5.559.406</b>	<b>6.009.351</b>	<b>6.493.204</b>	<b>7.003.566</b>	<b>7.525.561</b>	<b>8.060.329</b>	<b>8.614.557</b>	<b>9.198.369</b>	<b>9.809.475</b>
<b>NET GELİR</b>	<b>2.120.106</b>	<b>2.342.717</b>	<b>2.573.388</b>	<b>2.812.342</b>	<b>3.059.828</b>	<b>3.327.484</b>	<b>3.617.274</b>	<b>3.926.195</b>	<b>4.258.701</b>	<b>4.613.902</b>	<b>4.995.738</b>	<b>5.401.412</b>	<b>5.835.328</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>													
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)													
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)													
<b>Net Gelir</b>	<b>1.852.256</b>	<b>2.046.743</b>	<b>2.248.268</b>	<b>2.457.036</b>	<b>2.673.255</b>	<b>2.895.618</b>	<b>3.128.099</b>	<b>3.375.374</b>	<b>3.637.575</b>	<b>3.914.807</b>	<b>4.207.793</b>	<b>4.516.425</b>	<b>4.840.793</b>
Maliyet		7.646.464	7.799.393										
Kapitalizasyon Oranı	8%												
Dönem sonu Değer													
<b>Nakit Akışları</b>	<b>31%</b>	<b>- 7.646.464</b>	<b>- 7.799.393</b>	<b>1.852.256</b>	<b>2.046.743</b>	<b>2.248.268</b>	<b>2.457.036</b>	<b>2.673.255</b>	<b>2.895.618</b>	<b>3.128.099</b>	<b>3.375.374</b>	<b>3.617.274</b>	<b>3.869.863</b>
İskonto Oranı	11%												
<b>Net Bugünkü Değer</b>			<b>8.916.419 EUR</b>										
<b>Net Bugünkü Değer</b>			<b>40.579.516 TRY</b>										
<b>Net Bugünkü Değer (Yıvartılmış)</b>			<b>40.600.000 TRY</b>										
<small>*Euro kur bazında piyasacı.org.tr</small>													
<small>*Kısa dönem konaklama odaları 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipi daire, dubleks, tek kat villa şeklindedir.</small>													

928 ada 2 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam **40.600.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Tablo. 32 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje / Kısa - Uzun Dönem**  
**Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi (929/3)**

929 ADA 3 PARSEL													
Sezon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	365												
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	10												
Piyasa Artış Oranı	2%												
Dönemler													
Doluluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro	100	100	100	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro	200	200	200	204	208	212	216	221	225	230	234	239	244
<b>GELİRLER</b>													
Konaklama Gelirleri	2.409.000	2.661.945	2.924.044	3.195.563	3.476.772	3.763.370	4.050.000	4.341.755	4.638.625	4.940.728	5.248.995	5.558.377	5.872.874
Extra Gelirler	361.350	399.292	438.607	479.334	521.516	568.254	616.600	666.650	718.400	772.650	829.500	887.950	948.000
Diğer Gelirler	481.800	532.389	584.809	639.113	695.354	752.647	811.000	868.400	926.850	986.350	1.046.900	1.108.550	1.171.300
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>3.252.150</b>	<b>3.593.626</b>	<b>3.947.460</b>	<b>4.314.009</b>	<b>4.693.642</b>	<b>5.082.267</b>	<b>5.477.600</b>	<b>5.886.805</b>	<b>6.293.875</b>	<b>6.709.728</b>	<b>7.137.495</b>	<b>7.575.877</b>	<b>8.024.174</b>
<b>GİDERLER</b>													
<b>İşletme Giderleri</b>													
Genel tüketim giderleri	650.430	718.725	789.492	862.802	938.728	1.016.110	1.095.161	1.175.911	1.258.466	1.342.726	1.428.691	1.515.261	1.603.446
Personel Giderleri	813.038	898.406	986.865	1.078.902	1.173.411	1.270.502	1.369.166	1.469.395	1.571.180	1.673.565	1.777.550	1.883.135	1.989.320
Enerji Giderleri	260.172	287.490	315.797	345.121	375.491	405.916	437.396	468.931	500.516	532.151	563.836	595.571	627.356
Diğer giderler	162.608	179.681	197.373	215.700	234.682	254.027	273.836	294.097	314.772	335.457	356.152	376.857	397.572
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>	<b>1.886.247</b>	<b>2.084.303</b>	<b>2.289.527</b>	<b>2.502.226</b>	<b>2.722.313</b>	<b>2.946.645</b>	<b>3.173.254</b>	<b>3.404.783</b>	<b>3.640.353</b>	<b>3.881.869</b>	<b>4.128.424</b>	<b>4.380.905</b>	<b>4.638.793</b>
<b>Sabit Giderler</b>													
Sigorta ve Vergi Giderleri	81.304	89.841	98.686	107.850	117.341	127.164	137.221	147.514	158.043	168.797	179.776	190.980	202.409
Yenilene Fonu	130.086	143.745	157.898	172.560	187.746	203.476	219.761	236.601	254.046	272.096	290.761	309.041	327.936
<b>Toplam Sabit Giderler</b>	<b>211.390</b>	<b>233.586</b>	<b>256.585</b>	<b>280.411</b>	<b>305.087</b>	<b>330.640</b>	<b>356.981</b>	<b>384.115</b>	<b>412.089</b>	<b>440.893</b>	<b>470.537</b>	<b>500.921</b>	<b>531.345</b>
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>2.097.637</b>	<b>2.317.889</b>	<b>2.546.111</b>	<b>2.782.636</b>	<b>3.027.399</b>	<b>3.277.285</b>	<b>3.530.235</b>	<b>3.788.898</b>	<b>4.052.442</b>	<b>4.322.762</b>	<b>4.599.061</b>	<b>4.881.826</b>	<b>5.170.138</b>
<b>NET GELİR</b>	<b>1.154.513</b>	<b>1.275.737</b>	<b>1.401.348</b>	<b>1.531.473</b>	<b>1.666.243</b>	<b>1.805.622</b>	<b>1.949.355</b>	<b>2.097.690</b>	<b>2.249.432</b>	<b>2.406.960</b>	<b>2.568.970</b>	<b>2.734.972</b>	<b>2.905.030</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>													
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%	80.816	89.302	98.094	107.203	116.637	126.292	136.169	146.272	156.611	167.284	178.291	189.636
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%	65.043	71.873	78.949	86.280	93.873	101.636	109.569	117.672	125.946	134.381	142.987	151.772
<b>Net Gelir</b>		<b>1.088.654</b>	<b>1.114.563</b>	<b>1.337.990</b>	<b>1.455.733</b>	<b>1.666.749</b>	<b>1.847.711</b>	<b>2.007.651</b>	<b>2.131.760</b>	<b>2.250.914</b>	<b>2.374.589</b>	<b>2.501.985</b>	<b>2.633.258</b>
Maliyet		4.018.906	4.099.284										
Kapitalizasyon Oranı	8%												
Dönem sonu Değer	31%		4.018.906										
Nakit Akışları	11%												
İskonto Oranı													
<b>Net Bugünkü Değer</b>			<b>5.106.162 EUR</b>										
<b>Net Bugünkü Değer</b>			<b>23.238.655 TRY</b>										
<b>Net Bugünkü Değer (Yuvartılmış)</b>			<b>23.200.000 TRY</b>										

\*Euro kurunda piyasa ortası oranı

\*Kısa dönem konaklama oduları 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipi daire, dubleks, tek kat villa şeklindedir.

929 ada 3 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam **23.200.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



#### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Nakit Akımları Analizi) kullanılmıştır. Nihai arsa değeri takdirinde ortalama değerler lehinde uyumlaştırma yapılarak değer takdiri aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Tablo. 33 Değer Karşılaştırma/ Uyumlaştırma Tablosu**

Ada	929	928
Parsel	3	2
Emsal Karşılaştırma / Arsa Değeri, TL	20.589.000	36.354.000
NBD / Geliştirilmiş Arsa Değeri, TL	23.200.000	40.600.000

Uyumlaştırılmış Arsa Değeri, TL	21.894.500	38.477.000
Uyumlaştırılmış Arsa Değeri, TL (Yuvarlatılmış)	21.900.000	38.500.000

Değerleme konusu parseller için 929 ada 3 parsel için uyumlaştırılmış/ortalama arsa değeri **21.900.000.-TL**, 928 ada 3 parsel için uyumlaştırılmış/ortalama arsa değeri **38.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

#### 8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için; 28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ve 07.11.2017 tarihli İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmış olup parseller üzerindeki eski Rexene Hotel yıkılmış olup hafiyat işlemleri yapılmakta olduğu gözlemlenmiştir.

#### 8.4. Değerleme Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği; değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 ve 08.06.2017-09.06.2017 tarihli 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmakta olup gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği, güncel olarak yapıların yıkılmış olduğu, gözlemlenmiştir.

Raporda belirtilen tüm bilgiler dikkate alınarak konu parsellerin pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

**Tablo. 34 Nihai Değer Tablosu**

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (TL)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 3 parsel değeri	21.900.000	25.842.000
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel değeri	38.500.000	45.430.000
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 2 parsel değeri	4.200	4.956
<b>TOPLAM</b>	<b>60.404.200</b>	<b>71.276.956</b>

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.
- T.C.M.B. 15.12.2017 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =3,8591.-TL / 1 Euro = 4,5511.- TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; Bodrum İli, Eskiçeşme İlçesi, 928 ada 2 parselin K.D.V. Dahil Değeri **45.430.000.-TL (KIRKBEŞMİLYONDÖRTYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)**, 929 ada 3 parselin K.D.V. Dahil değeri **25.842.000.-TL (YİRMİBEŞMİLYONSEKİZYÜZKIRKİKİBİN TÜRK LİRASI)**, 929 ada 2 parselin K.D.V. Dahil değeri **4.956.-TL(DÖRTBİNDOKUZYÜZELLİALTI TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Mustafa Özgür SENGÜ**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK Lisans No: 402449  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Didem ELDEM**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

