



**Kalme Kurumsal
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Regulated by RICS

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

**Antalya İli
Alanya İlçesi**

**1047 Parsel
Arsa**

Rapor Tarihi 22.05.2015
Rapor No P150007

**Raporu Talep Eden
Atakule Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı A.Ş.**





22.05.2015

Sayın İlgili,

Atalule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kuleli Sokak No: 3 / 3 – 4 GOP Çankaya/Ankara

Konu: Antalya İli, Alanya İlçesi, 1047 Parseli için pazar değeri tespitine yönelik hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca yukarıda belirtilen taşınmaza ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunu 22.05.2015 tarihi itibari ile bilgilerinize sunarız. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerlendirme raporu tarihi itibari ile geçerlidir.

Hazırlanan bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak tamamlanmıştır. Değerleme uzmanının değere ilişkin görüşünü oluşturması için uygulanan prosedürlere yönelik verilerin yorumlanması ve gerekçeleri ile değerlendirme çalışması için kullanılan analizler dengeli ve derlenmiş bölümler, konular ve sonuçlarına rapor içerisinde ve eklerinde yer verilmiştir. Çalışmada, temin edilen veriler, verilere ilişkin analizler ve geçmiş tecrübeler esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın pazar değerinin aşağıda belirtildiği şekilde olduğu kanaatindeyiz;

Değerleme Çalışmasının Sonucu			
Para Birimi	Türk Lirası	Amerikan Doları (USD)	Euro
KDV Hariç	19.600.000	7.540.000	7.000.000
KDV Dahil	23.128.000	8.897.200	8.260.000

1 USD = 2,60 TL; 1 EURO = 2,80 TL olarak alınmıştır. KDV oranı %18 olarak hesaplanmıştır. Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.

Bu rapordaki değer öngörülerini belirli varsayımlara, kısıtlayıcı koşullara, taşınmazın izin ve yasal haklarına, inceleme ve analizlerin sonuçları ile belirli tanımlara dayalı olarak oluşturulmuştur.

Bu sayfa değerlendirme raporundan bağımsız olarak kullanılamaz.

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız,

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mebusevleri Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. No: 25/16
Tel: (0 312) 212 77 14 Faks: (0 312) 212 77 41 Çankaya/ANKARA
Ticaret Sicil No: 269200 Mersis No: 0-4910-6161-260001
Maltepe Vergi Dairesi: 493 061 6126
www.kalme.com.tr-info@kalme.com.tr

Cüneyt KARATEPE, MRICS, REV
Yönetim Kurulu Başkanı
Lisans No: 400440



GENEL BİLGİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

TEMEL BİLGİLER

Adres:	Avsallar Köyü, Çamlıçukur Mevkii, D400 Karayolu, 1047 Parsel, Alanya, Antalya / Türkiye
Değerleme Çalışmasının Konusu:	Antalya İli, Alanya İlçesi, Avsallar Köyü, Çamlıçukur Mevkii, 1047 Parsel tapu kayıtlarına sahip arsanın pazar değer tespiti
Değerlenen Mülkiyet Hakları:	Tam mülkiyet (Mutlak mülkiyet, UDES)
Gayrimenkul Sahibi:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Saha Araştırma Tarihi:	16.03.2015 -20.03.2015
Değerleme Tarihi:	22.05.2015

ARSA VE İMAR BİLGİLERİ

Arsa Alanı:	10.234,00 m ² (~400 m ² terki vardır. Terk sonrası kalan alan ~9.834 m ²)
Arsa Geometrisi:	Parsel genel olarak düzgün bir geometrik forma sahiptir.
Arsa Topografyası:	Parsel düz bir topografyaya sahiptir.
Cephesi:	Taşınmaz, kuzeydoğusunda Antalya-Alanya Yoluna (D400), güneydoğuda planda tanımlı olan 10 m'lik imar yoluna, kuzeybatıda 1046 parsel, cephelidir. Taşınmazın güneybatı cephesi kıyı kenar çizgisi ile sınırlıdır.
Altyapı Hizmetleri:	Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır.
Plan Ölçeği:	1/1000
Lejant:	Turizm Tesis Alanı
Yapı Nizamı:	-
Hmax:	5 kat
TAKS / KAKS:	0,18 / 0,90 (7.384 m ² 'lik kısmı) - / 0,50 (2.450 m ² 'lik kısmı)



DİĞER BİLGİLER

Bağlı Belediye:	Alanya
Parsel Bilgileri:	39 Pafta, 1047 Parsel
Vergi Değeri (Arsa):	6.450.490 TL
Vergi Değeri (Bina):	-
Vergi Değeri (Toplam):	6.450.490 TL



EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Boş Arsa Olarak Düşünüldüğünde;

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Halihazırda boş olan arsanın üzerinde nitelikli bir turizm tesisinin üretilmesinin en verimli ve en iyi kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Proje Geliştirilmiş Olarak Düşünüldüğünde;

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda arsa vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir faaliyet ya da yapı bulunmamaktadır. Değerleme tarihinde turizm tesis imarlı olan taşınmazın ilgili belediyesinden alınan imar bilgisi doğrultusunda teklerinin olduğu öğrenilmiş olup terklerinin yapılarak yapılaşma koşullarına uygun maksimum alanı kapsayacak şekildedeturizm tesisiprojesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım olacağı düşünülmektedir.

Değerleme tarihinde, turizm tesis alanı lejandına göre oluşan potansiyele yönelik, yasal olarak mümkün, fiziksel olarak yapılabilir, makul ve finansal olarak kabul edilebilir proje üretilmesi öngörüsüyle proje geliştirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme Yaklaşımları	Tarihindeki Pazar Değeri
Değerleme Tarihi:	22.05.2015
Maliyet Yaklaşımı	
Ulaşılan Değer	Uygulanmamıştır
Ulaşılan Birim Değer	- TL/m ²
Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	
Ulaşılan Değer	19.600.000 TL
Ulaşılan Birim Değer	1.915 TL/m ²
Gelir Yaklaşımı (Geliştirme Yaklaşımı)	
Ulaşılan Değer	16.530.000 TL
Ulaşılan Birim Değer	1.615 TL/m ²
Nihai Değer Takdiri	
Nihai Değer	19.600.000 TL
Birim Değer	1.915 TL/m ²



ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler vearaştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilgimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkul Burcu Ünsal tarafından incelenmiştir,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Burcu ÜNSAL
Y.Şehir Plancısı
Lisans No: 401852

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440

Bu değerlendirme raporunda başka bir versiyonundan bahsedilmediği sürece UDES ifadesi SPK tarafından yayınlanan Seri:VIII, No:45 tebliği ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartları, 2007 versiyonu (8. versiyon) olarak kullanılacaktır.



GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi rapor tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Değerleme çalışması, muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.



RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun veya eklerinin Müşteri haricinde üçüncü bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, ve rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda hazırlanmıştır. Bu çalışmanın orijinal nüshasının Sermaye Piyasası Mevzuatı (Mevzuat) hükümlerince Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulması veya Mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılacak gerekli bilgilendirmeler için Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Müşteriye ıslak imzalı olarak veya elektronik ortamda verilen rapor nüshası yukarıda belirtilen kısıtlama kapsamında değildir.

DEĞERİN GEÇERLİLİK TARİHİ VE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Bu değerlendirme çalışmasında yerinde tespitler ve incelemeler ile piyasa araştırmaları ve analizleri nihai değer takdirinde ele alınan konulardandır. Saha incelemeleri tarihi ile değerlendirme raporunun tarihi farklıdır. Rapor içerisinde takdir edilen değerlerin geçerlilik tarihi, rapor tarihidir.

Değerleme çalışmasında bazı analizler farklı para birimleri kullanılarak ve bu para birimleri baz alınarak uygulanan varsayımlara göre yapılmış olabilir. Bu değerlendirme çalışmasının kapsamı, değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkulün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden takdiri olup nihai değer Türk Lirası cinsinden belirtilmiştir. Döviz cinsinden belirtilen değer ifadeleri, çalışmanın ve raporlamanın yapıldığı tarih aralığı dikkate alınarak TCMB döviz alış kuru esas alınarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkul için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar



GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Taşınmazın Denizden Karaya Doğru Görünümü



Taşınmazın Karadan Denize Doğru Görünümü





Taşınmazın İçinden Genel Görünüm



Taşınmazın İçinden Genel Görünüm



Taşınmazın İçinden Genel Görünüm



Taşınmazın İçinden Genel Görünüm



Taşınmazın Kıyı Kenarından Batı İstikameti



Taşınmazın Kıyı Kenarından Batı İstikameti





Taşınmazın Kıyı Kenarından Doğu İstikameti



Taşınmazın Kıyı Kenarından Doğu İstikameti



Taşınmazın Güneydoğusundaki İmar Yolu



Taşınmazın Giriş Aldığı D400 Yan Yolu



Taşınmazın Cepheli Olduğu D400 Karayolu



Taşınmazın Yerinde Tespit (Konum İşareti)





İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER.....	- 1 -
YÖNETİCİ ÖZETİ	- 1 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI)	- 4 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR	- 5 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR.....	- 6 -
DEĞERİN GEÇERLİLİK TARİHİ VE KULLANILAN PARA BİRİMİ.....	- 6 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 6 -
DAYANAK VERİLER	- 6 -
GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI.....	- 7 -
İÇİNDEKİLER	- 10 -
GİRİŞ	- 14 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI	- 14 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	- 15 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 15 -
RAPORUN MÜŞTERİSİ, İLGİLİ KULLANICI VE RAPORUN KULLANIM BİLGİLERİ	- 16 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ	- 17 -
DEMOGRAFİK VERİLER	- 17 -
GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 17 -
NÜFUS PROJEKSİYONU	- 18 -
GENEL EKONOMİK VERİLER	- 21 -
GİRİŞ	- 21 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI.....	- 25 -
ENFLASYON	- 27 -
GÜVEN ENDEKSLERİ	- 29 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM ve FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI.....	- 31 -
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM	- 32 -



TÜRKİYE KREDİ NOTU	- 36 -
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ	- 37 -
ANTALYA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ.....	- 42 -
GİRİŞ	- 42 -
NÜFUS VE DEMOGRAFİK VERİLER	- 44 -
EKONOMİK VERİLER	- 46 -
SEKTÖREL DAĞILIM VE GENEL EKONOMİK VERİLER	- 46 -
İŞGÜCÜ VE İSTİHDAM VERİLERİ	- 62 -
VERİLERİN YORUMLANMASI.....	- 65 -
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ.....	- 66 -
ALANYA İLÇESİ	- 66 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE.....	- 70 -
GENEL BİLGİLER.....	- 70 -
ULAŞIM.....	- 71 -
YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	- 72 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ.....	- 72 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ.....	- 73 -
BÖLGESEL TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASINA GENEL BAKIŞ.....	- 73 -
GİRİŞ	- 73 -
BÖLGESEL SEKTÖR ANALİZİ VE ARZ & TALEP VERİLERİ.....	- 77 -
VERİLERİN YORUMLANMASI.....	- 81 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER.....	- 81 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	- 81 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	- 82 -
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ.....	- 82 -
VERGİ VE BEYAN DEĞERLERİ.....	- 82 -
MÜLKİYET BİLGİLERİ VE TAPU KAYITLARI.....	- 85 -
TAPU KAYITLARI	- 85 -



SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER.....	- 85 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR.....	- 85 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDAT VE KISITLAMALARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR -	86
-	
İMAR DURUM BİLGİLERİ	- 88 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER	- 88 -
İMAR DURUMU	- 90 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR	- 93 -
GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 94 -
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ	- 94 -
SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 94 -
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 94 -
YAPI DENETİM.....	- 94 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 94 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI	- 94 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	- 96 -
GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM.....	- 96 -
DEĞERLEME	- 96 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI	- 96 -
PAZAR DEĞERİ	- 96 -
DEĞERLEME SÜRECİ.....	- 98 -
YÖNTEM.....	- 98 -
SEÇİLEN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	- 99 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER ...	99 -
-	
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	- 100 -
MALİYET YAKLAŞIMI.....	- 100 -
YÖNTEM.....	- 100 -



MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 102 -
MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 103 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)	- 103 -
YÖNTEM.....	- 103 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI.....	- 105 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI	- 109 -
GELİR YAKLAŞIMI	- 110 -
YÖNTEM.....	- 110 -
KİRA DEĞERİ ANALİZİ	- 111 -
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ.....	- 111 -
GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 112 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 112 -
YÖNTEM.....	- 112 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME TAPILIYORSA).....	- 113 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ).....	- 114 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 114 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ.....	- 114 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ.....	- 114 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	- 114 -
SONUÇ	- 115 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	- 115 -
ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ	- 115 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ	- 116 -
EKLER	- 116 -



GİRİŞ

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak belirli detayları içerecek şekilde tamamlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan bu değerlendirme raporu, mevzuat hükümleri gereği sorumlu değerlendirme uzmanı olarak tanımlanan bir uzman nezaretinde yürütülmüştür. Raporu adı geçen değerlendirme uzmanı (bu raporda sorumlu değerlendirme uzmanı) yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.

Bu çalışmanın kapsamında, otel projesi geliştirilebilecek bir arsaya ilişkin analizler yapılmıştır. Bu çalışma için bölgesel bazlı verilerin toplanması gerekliliği doğmuştur. Mevcut piyasadaki arsa ve geliştirilmiş gayrimenkullere yönelik satış verileri ile hali hazırda pazarda olan gayrimenkuller araştırılmış, alıcılar, satıcılar, emlak komisyoncuları, geliştiriciler ve yükleniciler ile mevcut yayınlara ilişkin veriler göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmaza ilişkin yerinde fiziksel tespitler yapılmıştır. Bunun yanı sıra taşınmazın konumlandığı bölgenin spesifik analizlerine ilave olarak, genel bölgesel ekonomik araştırma ve incelemeler de yapılmıştır. Piyasa inceleme ve analizlerinin yanı sıra ilgili resmi kayıtlar ve belgeler de dikkate alınmıştır.

Elde edilen veriler detaylı şekilde analiz edilmiş, değer oluşumunda kullanılan verilerin tespit edildiği ölçüde doğruluğu varsayılarak sonuca ulaşılmıştır. Değerleme çalışmasında genel olarak piyasa bazlı yöntemler ve çalışmaya uygun bulunan prosedürler kabul edilmiştir.

Değerleme çalışmasında pazar yöntemi (emsal karşılaştırma yöntemi) ve gelir yöntemi uygulanmıştır. Halihazırda boş durumda olan arsa için maliyet yöntemi analizi kullanılmamış, maliyet yöntemi analizi ile ulaşılan veriler gelir yaklaşımında kullanılmıştır. Gelir yaklaşımı ise proje geliştirme çalışması olarak indirgenmiş nakit akımları analizi biçiminde uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz türüne yönelik analizlerimiz ve tecrübelerimiz ve ilgili yatırımcı profili ve verilerin sayısı ile kuvvetliliği doğrultusunda, bu yaklaşımların (yöntemlerin) piyasa katılımcıları uygulanabilir veya gerekli yöntemler olduğu kabul edilmiştir. Piyasadaki genel alıcı kitlesinin pazar yaklaşımını destekleyici tutumları da dikkate alınarak çalışmada pazar yöntemi ile ulaşılan analiz sonuçlarına öncelik verilmiştir.

Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlanmadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 16 ve 20.03.2015 tarihleri arasında değerlendirme uzmanı tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.



GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Açık Adres:	AvsallarKöyü,Çamlıçukur Mevkii, D400 Karayolu, 1047 Parsel, Alanya, Antalya / Türkiye
Pafta/Ada/Parsel:	39 Pafta, 1047Parsel
İlçe/İl:	Alanya / Antalya
Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa
Çalışmaya Konu Bağımsız Bölümler:	Taşınmaz halihazırda boş arsadır.
Taşınmazın Güncel Tasarrufu:	Taşınmaz güncel olarak boştur.

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	Bu değerlendirme raporu 22.05.2015 tarihinde tanzim edilmiştir.
Rapor Numarası:	Şirketimiz tarafından P150007 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.
Yerinde İnceleme Yapılan Tarih(ler):	Yerinde 16.03.2015 - 20.03.2015 tarihi ile incelemeler yapılmıştır.
Değerin Geçerlilik Tarihi: (Değerleme Tarihi)	22.05.2015
Raporun SPK Düzenlemeleri İle İlişkisi:	Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporun Türü:	Gayrimenkul ile ilgili bilgiler başlığı altında tanımlanan gayrimenkulün, değerlendirme tarihi itibari ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmıştır.
Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Burcu ÜNSAL, Y. Şehir Plancısı, Lisans No: 401852
Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Cüneyt KARATEPE, İnşaat Mühendisi, Lisans No: 400440



RAPORUN MÜŞTERİSİ, İLGİLİ KULLANICI VE RAPORUN KULLANIM BİLGİLERİ

Müşteri Bilgileri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. <i>Kuleli Sokak No: 3 / 3 – 4 GOP, Çankaya/Ankara</i>
Kullanım Amacı: (Müşteri Talepleri Kapsamı)	Bu değerlendirme raporu, ilgili taşınmazın pazar değeri tespitine yönelik olarak müşterinin talebi doğrultusunda ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmıştır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.
Dayanak Sözleşme:	12.03.2015 tarihli sözleşmeye istinaden bu rapor düzenlenmiştir.
Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar:	Bu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
Raporu Hazırlayan Şirket Bilgileri:	<p>Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. <i>Mebusevleri Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara</i></p> <p>Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;</p> <p><i>20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden 270.000 TL sermaye ile kurulmuştur,</i></p> <p><i>24.06.2011 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,</i></p> <p><i>10.01.2012 tarihi itibari ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,</i></p> <p><i>28.06.2012 tarihi itibari ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,</i></p> <p><i>23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır.</i></p>



TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ

DEMOGRAFİK VERİLER

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

TÜİK tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Türkiye nüfusu 31.12.2014 tarihi itibari ile 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 1.028.040 olmuştur.

2013 yılında yıllık nüfus artış hızı %1,37 iken 2014 yılında bu oran %1,33 olarak hesaplanmıştır. Türkiye'de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %91,8 olarak hesaplanmıştır. 2014 yılında yine en çok nüfusu barındıran İstanbul nüfusu, toplam nüfusun %18,5'ünü oluştururken, Ankara %6,6; İzmir %5,3; Bursa %3,6; Antalya ise toplam nüfusun %2,9'ünü oluşturmuştur.

Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortanca yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2013 yılında ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı verilerine bakıldığında ise ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı verilerine göre ortanca yaşın en yüksek olduğu iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) iken en düşük olduğu iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19), Ağrı (19,7) olarak ortaya çıkmıştır. 2014 yılı için benzer verilere bakıldığında sıralamanın genel olarak değişmediği göze çarpmaktadır. 2014 yılında ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırası ile Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20) olarak hesaplanmıştır.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağına olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2012 yılında %67,6 iken, 2013 yılında %67,7 (51.926.356 kişi) olarak belirlemiştir. 2014 yılında ise bu oran %67,8 (52.640.512) olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılında, çocuk yaş grubundaki nüfusun (0-14 yaş arası) oranı %24,6'ya gerilemiş (18.849.814 kişi), 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükselmiştir. 2014 yılı verileri incelendiğinde 0-14 yaş grubu oranının %24,3'e (18.862.430) gerilediği, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranının ise yaklaşık %8'e (6.192.962) yükseldiği görülmektedir.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi olmuştur. 2014 yılında ise 1 kişi artışla 101 olarak hesaplanmıştır. 2013 yılında İstanbul kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il, Tunceli ise 11 kişi ile nüfus yoğunluğunun en düşük olduğu il olmuştur. 2014 yılında ise İstanbul 2.767 kişi ile yine birinciliğini korurken, 12 kişi ile Tunceli son sıradaki yerini muhafaza etmiştir. 2013 yılında nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu iller sırasıyla, İstanbul, Kocaeli (464 kişi), İzmir (338 kişi), Gaziantep (270 kişi), Bursa (263 kişi) olmuştur. 2014 yılı sıralaması ise şu şekilde olmuştur; İstanbul, Kocaeli (477 kişi), İzmir (342 kişi), Gaziantep (277 kişi), Bursa ve Yalova (267 kişi). Yine 2013 yılında yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranlar, 2014 yılı verilerine göre ise Konya'da 54, Yalova'da ise 267 olarak gerçekleşmiştir.



Yıl	Nüfus	Yıllık Artış(%)
1980	44.737.321	2,17
1985	50.664.654	2,64
1990	56.473.653	2,29
2000	67.804.543	2,00
2007	70.586.256	0,58
2008	71.517.100	1,31
2009	72.561.312	1,48
2010	73.722.988	1,60
2011	74.724.269	1,35
2012	75.627.384	1,20
2013	76.667.864	1,37
2014	77.695.904	1,33

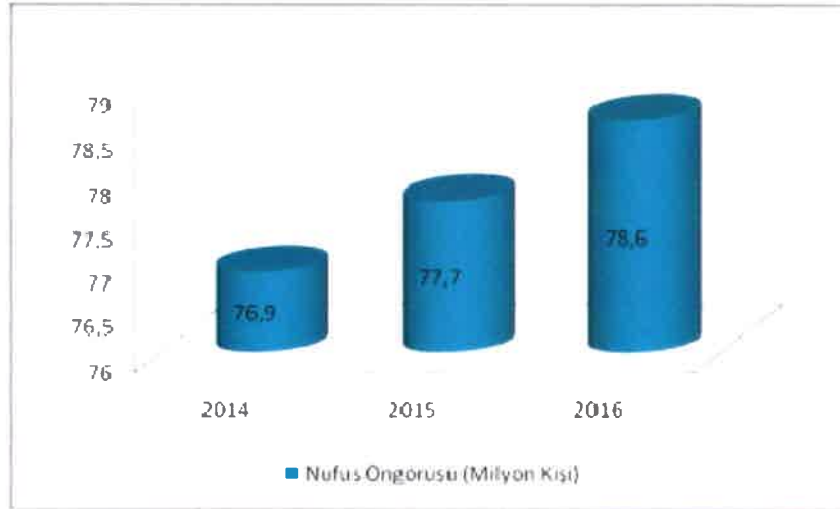
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



Yıllık Nüfus Artış Oranları (%)

NÜFUS PROJEKSİYONU

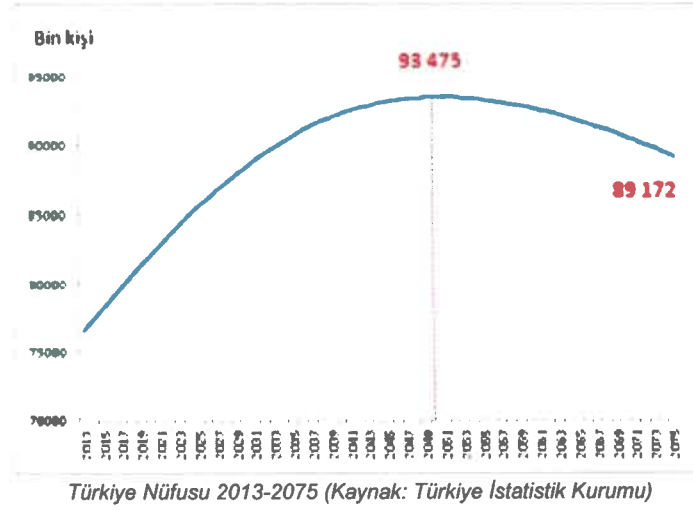
Ekim 2014 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2014, 2015 ve 2016 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015-2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2012 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 84.247.088 kişi olacağı, nüfusun 2050 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 93.475.575 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2050 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2075 yılında ise 89.172.088 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; “nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir.”



Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2012 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus 5,7 milyon kişi, bunların toplam nüfusa oranı %7,5'tir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun 8,6 milyon kişiye, oranın ise %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2012'de 30,1 iken 2023'te ise 34'e çıkacağı öngörülmektedir. 2012 yılında erkeklerde 29,5 olan ortanca yaşın, 2023 yılında 33,3'e ulaşması beklenmektedir. Kadınlarda ise 2012 yılında 30,6 olan ortanca yaşın, 2023'te 34,6 olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 2050'de 42,9 ve 2075'te 47,4 olarak öngörülmektedir. Erkeklerde 2050'de 41,8 olması beklenen ortanca yaşın 2075'te 46'ya ulaşacağı öngörülmektedir. Kadınlarda 2050'de 44'e ve 2075'te 48,7'ye ulaşacağı düşünülmektedir.

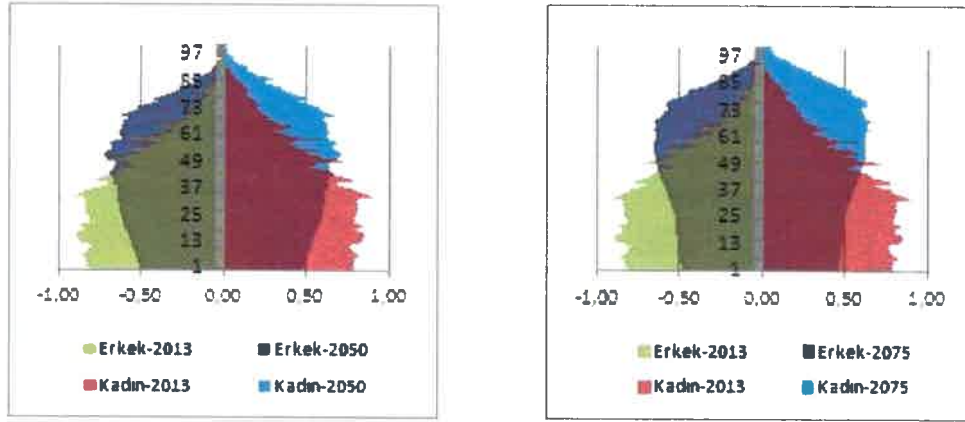
Yıl	Toplam	Erkek	Kadın
2012	30,1	29,5	30,6
2023	34,0	33,3	34,6
2050	42,9	41,8	44,0
2075	47,4	46,0	48,7

Ortanca Yaş 2012-2075 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

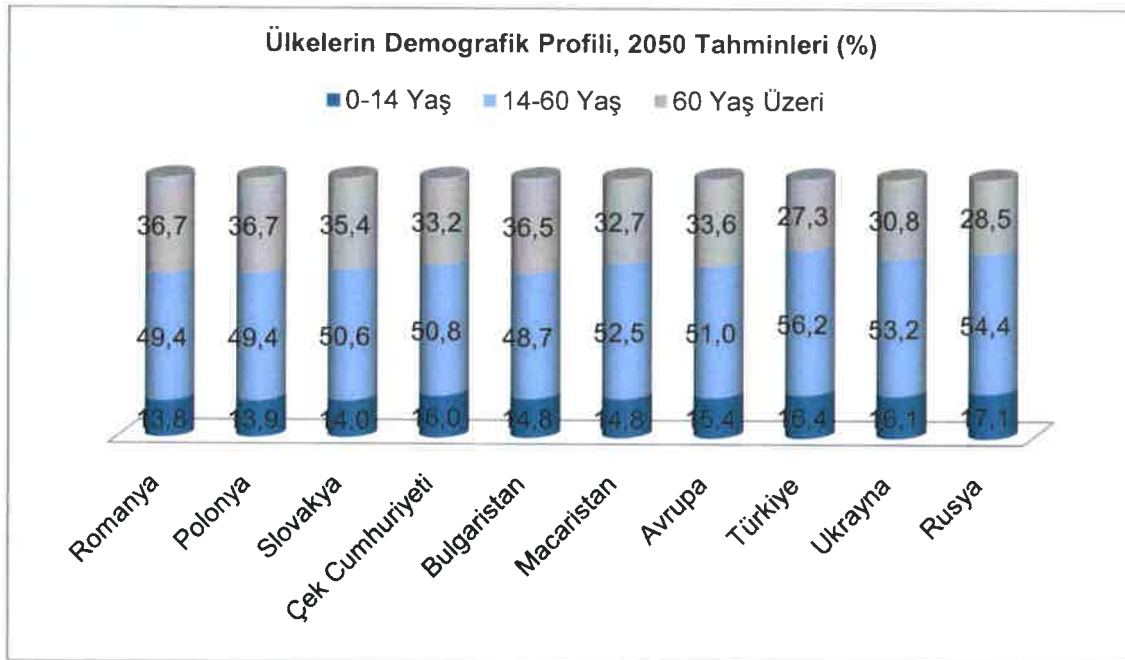
- 2023'te, 2012 ADNKS sonuçlarına kıyasla 60 ilin nüfusunun artması beklenirken 21 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan dört ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. Ankara'nın nüfusu 5,9 milyona yükselirken İzmir'in nüfusu 4,4 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,1 milyon olarak tahmin edilmektedir. 2012'de en büyük beşinci il olan Adana'nın yerini 2,6 milyonluk nüfusu ile Antalya'nın alması beklenmektedir. Nitekim 2012 yılı verilerine göre yapılan bu çalışmanın Antalya ile ilgili öngörüsüne paralel olarak 2013 yılında Antalya, en çok nüfusa sahip beşinci il sırasında yer almıştır.
- Ortanca yaşa ilişkin projeksiyonlar ise şu şekildedir; 2023 yılında ortanca yaşı en yüksek olan Sinop (44,4) ilini, 42,9'luk ortanca yaş değeri ile Çorum izleyecektir. En düşük ortanca yaş, 2012 yılında Şırnak'ta (18,5) iken, 2023 yılında 20,8'lik değeri ile Şanlıurfa'da olacaktır.
- 2023 yılında çocuk nüfusun en fazla olacağı ilin Şanlıurfa, ikinci sırada ise Ağrı olması beklenmektedir. 2023 yılında 65 ve üzeri yaştaki kişilerin (yaşlı nüfus) 8,6 milyon, 2050'de



19,5 milyon ve 2075'te ise 24,7 milyon olarak beklenmektedir. Yaşlı nüfusun toplam nüfusa oranı ise 2023'te %10,2, 2050'de %20,8, 2075'te ise %27,7 olarak beklenmektedir.



- Birleşmiş Milletler'in 2012 yılı nüfus projeksiyonlarına göre dünya nüfusu yaklaşık 7 milyar 52 milyon kişidir. 2012 yılında dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 1,1'ini oluşturan Türkiye, nüfus bakımından dünyanın en büyük 18. ülkesidir. 2050 yılında dünya nüfusu 9 milyar 306 milyon kişi olması beklenirken, temel nüfus projeksiyon senaryosuna göre Türkiye 20. sıraya gerileyecektir. 2075 yılına gelindiğinde dünya nüfusunun 9 milyar 905 milyon kişiye yükseleceği ve Türkiye'nin sıralamadaki yerinin ise 24 olarak değişeceği öngörülmektedir.



Kaynak: Birleşmiş Milletler



GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişime uğramıştır. Bu dönemden itibaren özel sermayenin ekonomideki payının artırılmasına yönelik uygulanan politikalar, sonrasında bazı sorunları da beraberinde getirmiştir. Sıcak para girişindeki artış ve finansal piyasalardaki istikrarsızlık özellikle ciddi enflasyon artışlarına neden olmuş ve finansman dengesinde bozulmalara yol açmıştır. 1989 yılından itibaren belirgin bir şekilde uygulanan finansal serbestleşme politikası ile kredi hacminin genişlemesi, faiz oranlarının düşerek uluslararası oranlara yaklaşması, yatırımların da artışı düşünülmüştür. Bu uygulamanın zamanlaması, yeterli altyapının oluşmaması, finansal piyasaların yeterli işlem hacmine sahip olmaması gibi faktörlerden ötürü bu uygulama dış etkilerden çabuk etkilenmiş ve amacından sapmaları doğurmuştur. Bunun yansıması olarak da 1990'dan itibaren kredi hacminin GSYH'ye (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla) oranı dünya piyasalarında %130 iken ülkemizde %20 olarak gözlemlenmiştir. Kredi hacmindeki bu daralmanın yanı sıra aynı yıllarda yüksek bütçe açıkları, yüksek enflasyon gibi olumsuzluklar da yaşanmıştır. 1990'lı yılların sonlarında bu olumsuzluklara ilave olarak Asya piyasalarında yaşanan finansal piyasalar kaynaklı kriz beraberinde olumsuzluklar getirerek ülke piyasasında etkilerini göstermiştir. Bu gelişmelerin sonucu olarak da 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar program uygulanmıştır (Döviz Kuruna Dayalı Enflasyonla Mücadele Programı). Daraltıcı mali önlemler ile maliye politikası hedefleri sonuçlarının olumlu yansıması 2000 yılında gözlemlenmiştir.

2000 yılından itibaren gözlemlenen olumlu gelişmelerin yanı sıra zaman içerisinde enflasyon döviz kuru artışlarının üzerine çıkmış, ihracatın azalması ve ithalatın artması sonucunu doğurmuştur. Beklenen özelleştirme gelirlerinin de elde edilememesi negatif etkileri de beraberinde getirmiştir. Uluslararası piyasalardaki petrol fiyatlarında gözlemlenen hızlı artışın yanı sıra Amerikan Doları'nın Euro karşısında değer kazanması ve siyasi belirsizliklerin de etkisiyle 2000 yılının Kasım ayında ekonomik bir kriz meydana çıkmıştır. Krizi tetikleyen temel faktörlerden bazıları ise bankacılık sektöründe yaşanan finansal kriz, yapısal reformların amacına ulaşmaması ve deprem felaketleri olmuştur. Krizin ana aktörü finans sektörü olmuştur. Krizin derinleşmesini önlemek amaçlı faiz oranlarının yüksek tutulması, TCMB tarafından piyasaya likidite sağlanması ve IMF'den ek finansman sağlanması gibi önlemler alınsa da, kendini belli eden Şubat 2001 krizinin oluşması engellenememiştir.

Şubat 2001'de ortaya çıkan krizin en önemli faktörlerinden bir tanesi de döviz piyasasında yaşanan aşırı hareketlilik olmuştur. 1980 yılından itibaren ortaya konan ekonomik politikalar ile döviz ve faiz piyasasının serbestliği karşılıklı etkileşimi doğurmuştur. Bu serbest ekonomi de bir geçiş süreci aşamasını gerektirmiş ve dolayısıyla krizin ortaya çıkması da bu geçiş aşamalarının bir tepkisi olarak yorumlanabilir. Mali olarak uygulanan daraltıcı politikaların yerli ve yabancı tasarrufları azaltması, bu durumun bankalara da etki ederek kredi kanallarının işlememesi bu dönemde ekonomik durgunluk sürecinin başlamasında önemli faktörler olarak göze çarpmaktadır. Bankacılık sektöründe yaşanan kredi daralmaları ise özel sektörün kaynaklarını üretim yerine finans piyasalarında kullanmaları ve faiz gelirlerine yönelmelerine neden olmuştur. İhracatta göze çarpan canlanmanın yanı sıra üretimdeki azalmanın daha büyük bir etkisi ile durgunluk yaygınlaşmıştır. İthalatın ucuzlaması ile dış açıkların artması, buna karşılık dış açığı azaltmayı hedefleyen önlemler yurt içi talebin daha fazla daralmasına neden olmuştur. 2001 yılında TCMB'nin döviz satış ihaleleri ile piyasaya etkisi krizden çıkışı kolaylaştırıcı bir faktör olarak göze çarpmıştır. TCMB'nin bu uygulamalarının yanı sıra likidite sıkışıklığı piyasaya olumsuz yansımıştır. Dalgalı kura geçiş süreci ve faiz oranlarının yükseltilmesi krizin daha olumsuz bir hal almasının önüne geçen etmenlerden olmuştur. Bu durum karşısında da döviz kurlarının aşırı dalgalanmaya müsait hale gelmesi de belirsizlik ortamı etkisi oluşturmuştur. Kriz sonrası da döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesinin yanı sıra, TCMB'nin faizleri denetim altına alması döviz talebini artırmış ve döviz kurlarında yükselmeler gözlenmiştir. Kasım 2000 ve Şubat 2001 krizlerinin temel dayanağının finansal istikrarsızlık olduğu söylenebilir.



Yaşanan ekonomik krizler sonrasında 2001 yılında dış ticaret ve kur, maliye, enflasyonla mücadele ve yapısal reform politikalarını içeren bir program üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu program çerçevesinde dalgalı kura geçiş sağlanmıştır. Bu geçişin olumsuz bir yansıması ise hedeflenen enflasyon oranının gerçekçi bulunmaması olarak piyasalara etki etmiştir. Uygulanan mali politika ile faiz dışı bütçe fazlasına ulaşmak için vergi yolu tercih edilmemiş, kamu harcamalarının daraltılması planlanmıştır. Bu durum da geçici bir olumlu yansıma göstermiştir. Uygulanan vergi politikası nedeni ile kamu harcamaları vergi yolu ile değil, iç borçlanma yolu ile finanse edilmeye çalışılmıştır. Bu durum karşısında kamu harcamaları kamu gelirleri yerine bankacılık sisteminin dışarıdan getirdiği finansman ile sağlanmaya çalışılmış, bankaların uluslararası piyasalarda kırılganlığının artmasının yanı sıra TCMB'nin para piyasaları üzerindeki denetim gücünü de zayıflatmıştır. Planlanan yapısal reformlar çerçevesinde şeker yasası, tütün yasası, borçlanma yasası gibi yasalar çıkartılmasına karşın, ekonomik ve siyasi belirsizlik bu düzenlemelerin uygulanmasının önünde bir engel olmuştur. Dolayısı ile uygulanan politikaların başarısı sınırlı düzeyde kalmıştır.

2002 yılından sonra uygulanan ekonomik programlar, daha öncekilerden büyük farklılık içermese de kriz döneminin sona ermesi ve yaşanan istikrarlı süreç ekonomideki olumlu gelişmelere yansımıştır. Acil eylem planı ile mali, yapısal ve dış ticarete yönelik önlemler alınmıştır. Mali önlemler çerçevesinde vergisel düzenlemeler ele alınmış, mali miladın (1998) kaldırılmasının ardından geniş çaplı bir vergi affı uygulanmıştır. Yapısal önlemler kapsamında özelleştirmelere ağırlık verilmiş ve özel sektörün canlandırılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Özelleştirme gelirlerinin borçların kapatılması veya faiz dışı fazla hedefinin korunmasına yönelik kullanılması programın hedefinden saptığı yönünde yorumlanmıştır. Özel sektörün canlılık kazanması için yabancı yatırımları özendirici önlemlerin yanı sıra KOBİ'leri destekleyici düzenlemeler ele alınmıştır. Ancak bu düzenlemeler piyasayı beklenenden daha az etkilemiş ve belirli sektörler dışında durağanlık devam etmiştir. Bu planı takip eden dönemde 2003 yılında istikrar tedbirleri yeni düzenlemeleri kapsamına karşın kamu mali dengesine bazı sınırlamalar getirmiştir. Gerek acil eylem planı, gerekse sonrasındaki istikrar tedbirleri daha önceki yıllarda olduğu gibi borç ödemeye yönelik çalışmalarla sonlanmıştır. Dolayısı ile yapılan programlar geçici iyileşmeleri doğurmasına rağmen henüz bir yeniliği ortaya koyamamıştır.

2002 ve 2003 yıllarından itibaren azalan siyasi riskler nedeni ile alınan ekonomik tedbirler daha olumlu bir şekilde piyasaya yansımaya başlamıştır. 2004 yılında da 2000 yılından itibaren uygulanan sıkı parasal politikaların uygulandığı söylenebilir. 2004 yılında kamu bütçesindeki gerçekleşme oranları incelendiğinde gelir ve harcama kalemleri hedeflerinin önceki yıllara göre büyük sapmalar göstermediği söylenebilir. 2002 yılından itibaren ülkemiz ekonomisinde nispeten olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Daraltıcı mali önlemler bütçe açığının azalmasına ve nispi olarak da kamu mali dengesinde iyileşmeler şeklinde kendini göstermeye başlamıştır. Ancak bu daralma stratejisinin piyasa üzerindeki olumsuz etkilerini ortadan kaldıracı düzenlemelerin hızlı olarak gerçekleştirilememesi bazı sektörlerde 2004 yılında daralmaya neden olmuştur.

2005 yılından sonra da uygulamaya devam edilen sıkı mali politika ile kamu maliyesindeki iyileşme sürdürülebilir bir hal almıştır. 2005 yılı bütçesindeki hedeflenen ve gerçekleşen gelir ve harcama kalemleri de daha destekleyici sonuçları vermiştir. 2006 yılında ise gelir ve harcama kalemlerinde hedeflenen ve gerçekleşen oranların ciddi sapmalar göstermesine karşın, kendi içerisinde birbirine yakın olması olumlu bir sonuç olarak belirlemiştir. 2006 yılında kamu bütçesinde hedeflenen gelir 172,202 milyon YTL iken gerçekleşen gelir 128,039 milyon YTL olmasına karşın; beklenen harcamalar 175,248 milyon YTL iken gerçekleşen harcamalar 129,423 milyon YTL olmuştur. 2006 ve 2007 dönemlerinde iyileşme süreci piyasalara da olumlu yansımış, dönemsel dalgalanmalar dışında gerek enflasyon, gerekse iç borçlanma oranları azalmıştır. 2007 yılında da benzer daraltıcı önlemlerin uygulanmasına devam edilmiştir.

Tüm bu ekonomik gelişmelere rağmen, 2007 yılında başlayan, tüm dünyayı etkileyen ve hızla yayılan ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin krizden çıkmak için ciddi maliyetlere katlanmış olmasının yanı sıra, ülkeler genel olarak benzer para, maliye ve finansman politikaları uygulamıştır. Bu uygulamalar neticesinde toparlanmaların belirtileri 2009 yılı son yarısında işaretlerini göstermeye başlamıştır. ABD'de 2007 yılının ortasında konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise

tüm ülkeleri kapsayacak şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.2006 yılı sonları ve 2007 yılı başlarında ABD'de birkaç önemli kuruluşun iflas etmesi kriz başlangıcını gösteren temel olaylar olarak göze çarpmıştır.Krizin temel nedenleri olarak ekonomistlerin görüşü genel olarak konut kredilerinin geri ödeme sorunu ve konut fiyatlarındaki şişkinlik şeklinde yoğunlaşmaktadır.Bu sorunları doğuran temel neden olarak da yanlış fiyatlandırma gösterilmiştir.Bu aşamada risk primlerinin düşüklüğü ve bu değişimin de güncel oranların altına doğru yöneleceği düşünülmüş ve bu durum riskli varlıkların değerlerinde artış olarak yansımıştır. Bu oluşan göstergelerin ve yüksek fiyatlandırmaların 2006 yılında tersine dönmesi ile 2007 sonundan itibaren ABD'de sanayi üretimi olumsuz etkilenmiş ve işsizlik oranlarında büyük artışlar göze çarpmıştır. Bir diğer yaklaşım ise Amerikan Merkez Bankası'nın düşük faiz oranları nedeni ile bankaların ucuz fon elde etmiş olması ve düşük faizli ve kolay erişilebilir krediler pazarlaması olarak düşünülmektedir. Diğer bir görüş de doğrudan kredilerden kaynaklı olmayıp kredilere dayanılarak yapılan işlemlerin bir sonucu olarak kriz sebebini ortaya koymaktadır.Burada kredilerin hızlı bir şekilde el değiştirmesinden kaynaklı olarak geri ödememe riski farklı araçlara (hedge fon gibi) devredilmiştir. Bu şekilde riski devreden kredi kuruluşları da ciddi risklere girmişlerdir. Bu sebeple dünya genelinde uluslararası işlem yapan bankalar birbirleri ile risk tabanlı bir ilişki içerisine girmişlerdir.

Kriz, dünyada bir çok ülkede belirgin şekilde etkisini göstermiştir.AB ülkelerinde 2007'den itibaren etkisini gösteren kriz 2008'de derinleşmiş ve 2009 yılında büyüme oranlarındaki negatif göstergelerle daha da belirginleşmiştir.Ekonomik kriz gelişmekte olan ülkelere de yansımış ve büyüme oranlarındaki düşüşler ve ekonomik küçülmeler başgöstermiştir.Krizin etkilerinin en hafif hissedildiği ülkeler ise gelişmekte olan Asya ülkeleri olmuş, en büyük etki ise AB ülkelerinde gözlemlenmiştir.Büyüme oranları baz alınarak kıyaslandığında ise Türkiye özellikle 2009 yılında AB ülkeleri ile gelişmiş ekonomiler arasında kalan oranda bir kriz etkisi yaşamıştır.Ülkemizde ise 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimi yavaşlamış ve AB ülkelerindeki benzer göstergeler gibi 2009 yılında küçülme olarak ortaya çıkmıştır.Krizin en belirgin göstergelerinden bir tanesi de işsizlik oranları olarak göze çarpmıştır ve ülkemizde de işsizlik oranları ciddi artışlar göstermiş 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır.

2008 yılında dünyayı etkileyen finansal krizin 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanma sonrasında yine 2011 yılında etkisini devam ettirdiği söylenebilir. Bu yıllarda gelişmiş ülkeler tarafından alınan tedbirlerin küresel ölçekte yeterli olmadığı gözlemlenmiştir.Krizin küresel olarak etkisinin yayılması büyüme oranlarına ve işsizlik oranlarına ciddi ölçülerde yansımıştır. Kademeli olarak toparlanmanın sonraki yıllarda gözlemlenmesinin yanı sıra, Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az bir hasarla çıktığı söylenebilir.

Küresel mali krizin etkisinin halen hissedildiği 2011 ve 2012 yıllarında dünya ekonomisi yavaş bir seyirle de olsa toparlanma eğilimine girmiştir. Krizin ağır etkilerinin dünya üzerinde görüldüğü dönem sonrasında ülkemiz ekonomisindeki toparlanma beklenenden daha olumlu seyretmiştir.Bu dönemlerde kredi derecelendirme kuruluşlarından gelen not artırımları, siyasi risklerin azalması, güncellenen mali programın uygulanan disiplinli uygulamaların devam edeceğini göstermesi gibi gelişmeler sermaye girişini ülkemizde belirgin bir şekilde hissettirmiştir. Özellikle 2010 yılı sonlarından itibaren kısa vadeli ve düşük maliyetli yabancı finansman etkisiyle kredi genişlemesi ve TL'nin değer kazanması da belirli riskleri de doğurmuştur.Bu dönemlerde ihracatın büyümeye negatif etkisi ve sermaye akımlarının cari açığa etkileri de önemli konu başlıkları olmuştur.

2011 yılında iç talep ile gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde büyüyen Türkiye, bu durum etkisi ile artan ithalatın bir yansıması olarak cari açık artış problem ile karşılaşmıştır. 2012 yılında Avrupa'da halen etkisini gösteren kriz ve daralma gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmeleri sonucunu doğurmuştur. 2012 – 2014 Orta Vadeli Program çerçevesinde 2012 yılı büyüme hedefi %4 olarak belirtilmesine karşın, 2013 – 2015 Orta Vadeli Program çerçevesinde %3,2 olarak revize etmiş, ancak 2012 yılında gerçekleşen büyüme oranı ise belirlenen her iki hedefin de altında kalmıştır. 2012 yılında daralma seyrinde olan yurt içi talep, alınan ekonomik önlemler ve ithalatın pozitif katkısı ile büyüme oranlarındaki düşüşe rağmen cari açığın azaltılması yönünde olumlu gelişmeler yaşanmıştır. 2012 yılı ilk yarısında Standard and Poor's (S&P) tarafından kredi görünümünün pozitiften durağana düşürüldüğü dönemlerde uygulanan cari



açığa ait önlemler, kamu iç borç yükünün azalması, enflasyondaki azalış ve bankacılık sektörünün krizlere karşı direnç kazanması ile Türkiye'nin kredi notu aynı yılda, 18 yıl sonra ilk defa Fitch Rating tarafından yatırım yapılabilir (BBB-) seviyeye çıkarılmıştır. 2012 yılında da ülkemiz ekonomisinde mali disiplin sürdürülmüştür. Avrupa'nın 2012 yılında halen krizin etkilerini yaşadığı dönemde ülkemizde sıkı mali politikalar ve güçlü bankacılık sektörünün etkisi ile Avrupa'dan daha hafif hissedilen etkilerin yanı sıra Avrupa'da bütçe açığı hedeflerinin tutturulamamasına karşın Türkiye bu konuda hedeflediği oranları yakalamıştır. Ancak Avrupa'da etkilerini devam ettiren kriz ve ülkemizdeki iç talep daralması nedeni ile bu yılda ithalat vergilerinden elde edilen gelirlerin düştüğü gözlemlenmektedir.

2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonunun çift haneli rakamlarda kalmasında etkili olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik faaliyetlerin yavaşlamasının da etkisinin yanı sıra Avrupa'da alınan somut mali önlemlerin olumlu etkisi enflasyon oranlarında belirgin bir düşüşe neden olmamıştır. Bu yılda sıkı para politikasının hedefleri arasında kredi genişlemesi ve artan sermaye akımları karşısında ekonomik dayanıklılık prensipleri belirlenmiştir. Burada cari açığın düşürülmesi amaçlanarak ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ülke ekonomisinde pozitif yönlü en önemli aktörlerden birinin ihracat olduğu söylenebilir.

2013 yılına bakıldığında Avrupa'nın bir toparlanma eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir. Genel olarak gelişmiş ülkelerde gözlemlenen belirli düzeydeki toparlanma bu yılda henüz yeterli ivmeyi kazanamamış ve kriz öncesi düzeylerden uzak bir seyir izlemiştir. İşsizlik oranlarının halen belirgin oranlarda yüksek olduğu, bütçe açıklarında daralmalara rağmen borç yükünün halen yüksek düzeylerde olduğu gözlemlenmiştir. Gelişmekte olan ülkeler bazında ise 2013 yılında düşük büyüme oranları göze çarpmıştır. Ancak kriz sonrası bu büyüme oranları işgücü piyasasında bu ülkelerde olumlu bir etki oluşturmuştur. Krizin etkilerinin hafiflemesi ile birlikte 2012 yılında durağan seyreden dünya ticareti 2013 yılında tekrar hızlanmış ve ihracat %2'lik bir büyüme kaydetmiştir. İthalatta da gözlemlenen olumlu gelişmeler özellikle gelişmiş ülkelerdeki kısmi toparlamanın etkileri olarak yorumlanabilir. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu olarak tabir edilecek bir dönem olmuştur. Özellikle yılın ilk yarısında gelişme gösteren ekonomi 2012 yılına göre büyüme kaydetmiş, kişi başına düşen gelirden ise artış gözlenmiştir. Bu büyüme oranlarına en büyük katkının kamu harcamaları ve özel tüketim harcamaları tarafından sağlandığı söylenebilir. Özel yatırımlara ilişkin büyüme kaydedilmiş olsa da ülke ekonomisine bir yansıması olmamıştır. 2013 yılında finans sektörü ile imalat sanayinin ülke ekonomisine olumlu katkıları küçümsenemeyecek düzeyde gerçekleşmiştir. İşsizlik rakamının bu yıl %9,7 olarak gerçekleşmesi, işgücüne katılımdaki güçlü artışın istihdamdaki artıştan fazla olması nedeni olmuştur. Türkiye, önceki yıllarda olduğu gibi 2013 yılında da mali disiplini korumuş ancak Mayıs, Haziran ve Aralık aylarındaki küresel gelişmeler döviz kurunda artışa neden olmuş, TL'nin değer kaybı ve gıda fiyatlarındaki artışlar nedeni ile enflasyon hedeflerinin üzerinde bir enflasyon rakamına sahne olmuştur. 2012 yılında önemli bir aktör olan ihracat ise 2013 yılında genel olarak düşüş yaşamıştır. Bunun temel nedeni ise ihracat kalemleri içerisinde etkin bir rol oynayan altın ihracatındaki düşüş olduğu söylenebilir. Motorlu kara taşıtları, makineler, örme giyim, plastik, mobilya gibi sektörlerde ihracatta artışlar gözlenmiş iken altın ticaretini içeren kıymetli taşlar ve metaller %57,3 oranındaki düşüş ile ortalama ihracat rakamlarını olumsuz etkilemiştir. 2013 yılında ülkemizde toplam ithalatın hız kazandığı, ihracatın ise durgun seyrettiği bir yıl olmuştur. Altın hariç dış ticaret açığının bu yılda düşüş gösterdiği gözlemlenmesine rağmen, genel olarak dış ticaret açığının arttığı görülmektedir. Buradan hareketle bu yılda ekonomide görülen canlanmanın bu etkilerden dolayı hissedilir etkisine yansımasının belirli bir miktar olumsuz olduğu söylenebilir. 2013 yılından önceki yıllarda yüksek miktarda yabancı sermaye yatırımı çekerek güçlü bir ekonomik büyüme performansı sergileyen Türkiye'de, bu eğilim 2013 yılının başından itibaren yüksek tüketici ve yatırım talebinin cari açığı artırarak, Türk Lirası üzerindeki baskıyı artırması ile değişmiştir.

2013 yılı sonlarını FED'in ilk kez varlık alım politikasında kesintiye gitmesi ve oluşan siyasi olumsuzluklar nedeni ile çalkantılı bir şekilde geçiren ülkemizde Türk Lirasının değer kaybının yanı sıra yaşanan uluslararası gelişmeler 2014 yılı başlangıcının olumsuz bir piyasa seyri ile belirmesine nedeni olmuştur. Yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin de piyasaları etkilediği 2014 yılında yerel seçimler sonrası daha olumlu bir hava estiği söylenebilir.



ABD Merkez Bankası'nın açıklamaları, ABD, Çin ve Japonya büyüme rakamları kaygıları ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıklar ve ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında piyasaları olumsuz etkilemiş ve özellikle yılın ilk yarısında yatırımlarda düşüş gözlemlenmiştir. 2014 yılının üçüncü çeyreğindeki büyümenin hedeflerin oldukça altında olduğu ve son iki yıllık dönemdeki en düşük büyüme rakamı olduğu gözlemlenmiştir. İhracat, çevre ülkelerde yaşanan olumsuzluklara, yurt içi talebin daralmasına ve döviz kurunda yaşanan gelişmelere rağmen yıllık ilk yarısında artış göstermiştir. Alınan ekonomik tedbirler ile ithalatta azalma seyri hakim olmuştur. Altın ithalatının da beklenen normal seyrine yaklaşması yılın bu yarısında olmuştur. Cari açık 2014 yılı Ekim ayında son dört yılın en düşük seviyesine gerilemiş ve Orta Vadeli Program beklentilerinin de altına inmiştir. Bu duruma petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisi göz ardı edilmemelidir. Ancak dış ticaret açığına ilişkin TÜİK tarafından Aralık ayında açıklanan verilere göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ihracatta gerileme, ithalatta da düşük bir miktar da olsa artış olduğu görülmektedir. Buna rağmen Ocak – Kasım ayları incelendiğinde 2014 yılında bir önceki yıla göre ihracatın %4,2 artış gösterdiği görülmüştür. TCMB tarafından 2015 yılı başlarında açıklanan verilere göre de 2014 Kasım dönemindeki dış ticaret açığının beklentilerin bir miktar üzerinde ve 2014 yılının en yüksek düzeyinde olduğu görülmektedir. Buna rağmen 2014 yılı Ocak – Kasım dönemi dış ticaret açığının bir önceki yılın aynı dönemine göre 17,9 ABD Doları azalarak 38,7 ABD Doları'na gerilediği gözlemlenmiştir. Irak ve Rusya'da yaşanan sorunlar ve Avrupa ülkelerindeki ekonomik durgunluğa rağmen Avrupa ve ABD'ye yapılan ihracatın artış göstermesi ve kamu harcamalarındaki artış 2014 yılının üçüncü çeyreğindeki ekonomik büyüme rakamlarına en çok katkı sağlayan aktörler olmuştur. TCMB'nin faiz indirimine rağmen iç talepteki durağan seyir devam etmiştir. 2014 yılında finans sektörünün ekonomik büyümeye katkısının yanı sıra en umut vadeden sektör sanayi sektörü olmuştur. Ancak, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi yıl bazında beklentilerin altında kalmış (Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre üretim artışı beklentisi %2,4 iken gerçekleşen %0,7 olmuştur), bunun yanı sıra konut sektöründe de talep daralması gözlenmiştir. 2014 yılı için bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,17 artış şeklinde (beklenti: %8,72 artış) ve on iki aylık ortalama olarak %8,85 artış olarak gerçekleşen enflasyon beklentilerden düşük kalmasına rağmen hedeflerden yüksek olmuştur. İşsizlik oranları da yıllık bazda %9,4 olarak belirlenmesine karşın Ekim 2014'te %10,4 (tarım dışı işsizlik oranı ise %12,5) seviyelerine ulaşmıştır.

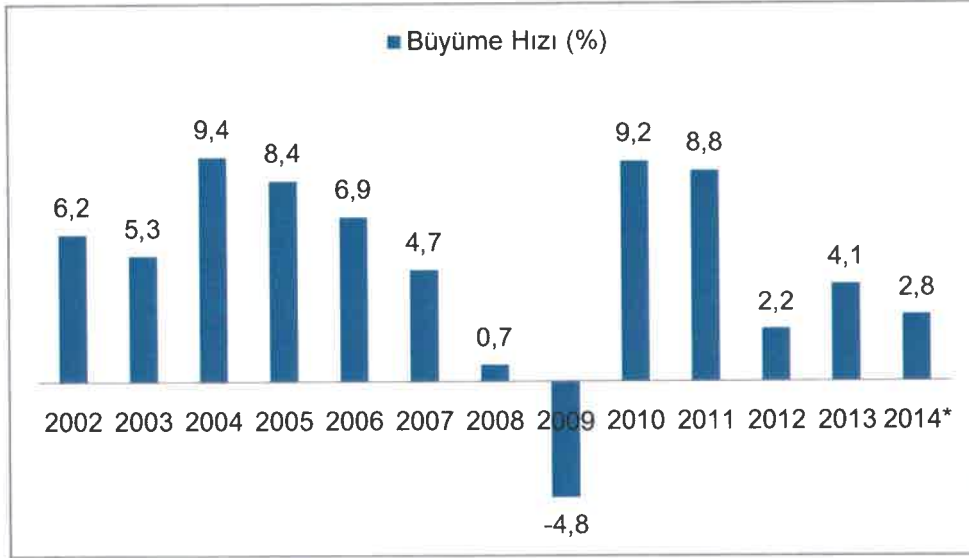
Uygulanan mali politikaların yanı sıra Kasım 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 9 program altında toplanan 1. paketi açıklanmıştır. Bu paketdeki 9 program şunlardır; ithalata olan bağımlılığın azaltılması, öncelikle teknoloji alanında ticaretleştirme, kamu alımları yoluyla teknoloji geliştirme ve yerli üretim, yerli kaynaklara dayalı enerji üretimi, enerji verimliliğinin geliştirilmesi, tarımda su kullanımının etkinleştirilmesi, sağlık endüstrilerinde yapısal dönüşüm, sağlık turizminin geliştirilmesi ve taşımacılıktan lojistiğe dönüşüm programlarıdır. Bu program ile 2018 yılında GSYH'nin 1,3 trilyon ABD Dolarına çıkarılması, cari açığın %5,2'ye, işsizliğin ise %7'ye indirilmesi hedeflenmektedir.

Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 7 program altında toplanan 2. paketi ise Aralık 2014'te açıklanmıştır. Bu pakette yer alan programlar ise şunlardır; üretimde verimliliğin artırılması, yurtiçi tasarruflarının artırılması ve israfın önlenmesi, İstanbul Finans Merkezi, kamu harcamalarının rasyonelleştirilmesi, kamu gelirlerinin kalitesinin artırılması, iş ve yatırım ortamının geliştirilmesi, istatistiki bilgi altyapısının geliştirilmesi programlarıdır. Bu paketin genel amacı olarak da rekabet gücünü artırarak, verimlilik odaklı ve cari açık sorunu yaşamadan yüksek ve istikrarlı büyüme şeklinde açıklanabilir. Aynı programın 3. paketinde yer alan 8 program ise şunlardır; işgücü piyasasının etkinleştirilmesi, temel ve mesleki becerileri geliştirme, nitelikli insan gücü için çekim merkezi, sağlıklı yaşam ve hareketlilik, ailenin ve dinamik nüfus yapısının korunması, yerelde kurumsal kapasitenin güçlendirilmesi, rekabetçiliği ve sosyal uyumu geliştiren kentsel dönüşüm ve kalkınma için uluslararası işbirliği altyapısının geliştirilmesi programlarıdır.

EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli

programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde de alınan önlemlere bağlı olarak büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörler de yansıdığı gözlemlenmiştir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (* 2014 verileri ilk 9 aylıktır)

2013 yılının ilk üççeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir.

IMF'nin Türkiye ekonomisi büyüme tahmini 2013 yılı için %3,8 iken, Euro bölgesi için beklenti -%0,4 olmuştur. Bu veriler ve tahminler irdelendiğinde Türkiye ekonomisinin güçlü bir görünüm sergilediği düşünülmeye ve Moody's tarafından Kasım 2013'te yayınlanan Küresel Makro Görünüm raporunda Türkiye'nin dünyanın ilk 20 ekonomisi içerisinde en hızlı büyüyen beşinci ülke olması beklentisine rağmen, ayrıca IMF tarafından hazırlanan raporda Türkiye için 2014 ve 2015 büyüme beklentisinin %3,5 - %4,5 arasında olacağı öngörüsüne de yer verilmesine karşın yine IMF tarafından yapılan güncelleme ile Türkiye'nin 2014 büyüme tahminini %2,3'e, 2015 büyüme tahminini ise %3,1'e revize etmiştir.

Bazı Ülke – Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
	Yıl	Dünya	Türkiye	Euro Bl.	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2013	3,0	3,8	-0,4	1,9	2,3	1,5	4,4	7,7
	2014	3,7	3,5	1,0	2,8	2,3	2,0	5,4	7,5
	2015	3,9	4,3	1,4	3,0	2,8	2,5	6,4	7,3
OECD	2013	2,7	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,6	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,5
	2015	3,9	4,1	1,6	3,4	2,5	2,9	5,7	7,5
Dünya Bankası	2013	2,4	4,3	-0,4	1,8	2,2	1,3	4,8	7,7
	2014	3,2	3,5	1,1	2,8	2,4	2,2	6,2	7,7
	2015	3,4	3,9	1,4	2,9	2,7	2,7	6,6	7,5

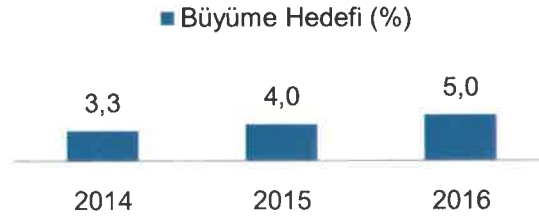
Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, 2013



Bazı Ülke – Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
	Yıl	Dünya	Türkiye	Euro Bl.	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin
IMF	2014	3,6	2,3	1,2	2,8	1,8	1,3	5,4	7,5
	2015	3,9	3,1	1,5	3,0	2,7	2,3	6,4	7,3
OECD	2014	3,6	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
	2015	3,9	4,1	1,6	3,4	2,5	2,9	5,7	7,5
Dünya Bankası	2014	3,2	2,4	1,1	2,8	2,4	1,1	6,2	7,6
	2015	3,4	3,5	1,4	2,9	2,7	1,3	6,6	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası, 2014 (Revize edilmiş tahminler)

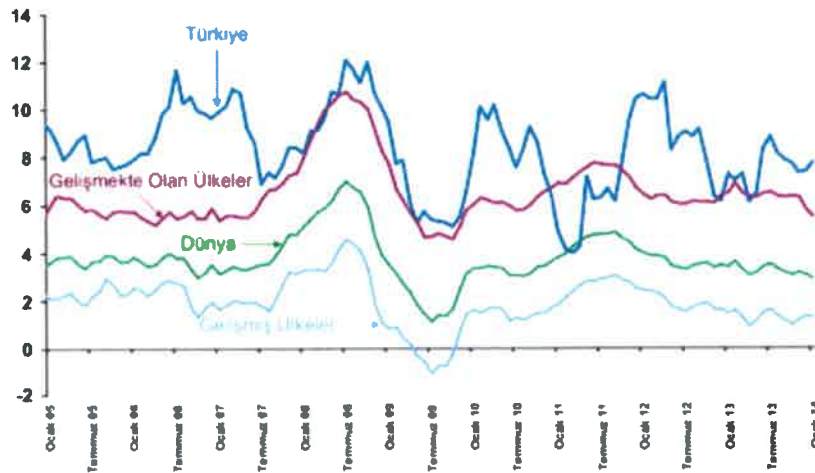
Bu verilere rağmen 2014 yılında oluşan büyüme rakamlarının yılın ilk üç çeyreğindeki düşüş eğilimi göze çarpmaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılı il üç çeyreğindeki büyüme rakamları %4,8, %2,2 ve %1,7 olarak açıklanmıştır ki, bu yılın üçüncü çeyreğinde görülen büyüme oranı global ekonomik krizin etkilerini en ağır şekilde hissettirdiği dönemden sonraki göze çarpıcı nitelikte düşük bir orandır. T.C. Kalkınma Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 2014 – 2018 yıllarını kapsayan Onuncu Kalkınma Planı'nda 2014 yılı için büyüme beklentisi %3,3, 2015 programı ise %4,0 olarak belirtilmiştir. Bu hedeflerin de düşük büyüme hızı beklentileri ile ekonomik tedbirlerin uygulanmasına yönelik mali programların devam edeceğinin göstergesi olarak yorumlanabilir.



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014

ENFLASYON

Ekonomideki orta vadeli program çerçevesinde, enflasyon 2012 Ocak ayında %10,61'den, 2012 Aralık ayında %6,16 seviyelerine gerilemiştir, benzer olarak cari açığın da gerilediği gözlemlenmiştir. İhracatta ise bir önceki yıla (Kasım ayı baz alındığında) göre artış gözlemlenmiştir.



Dünyada Enflasyon Gelişmeleri, Hazine Müsteşarlığı, Şubat 2015 (Kaynak: IMF, TÜİK)

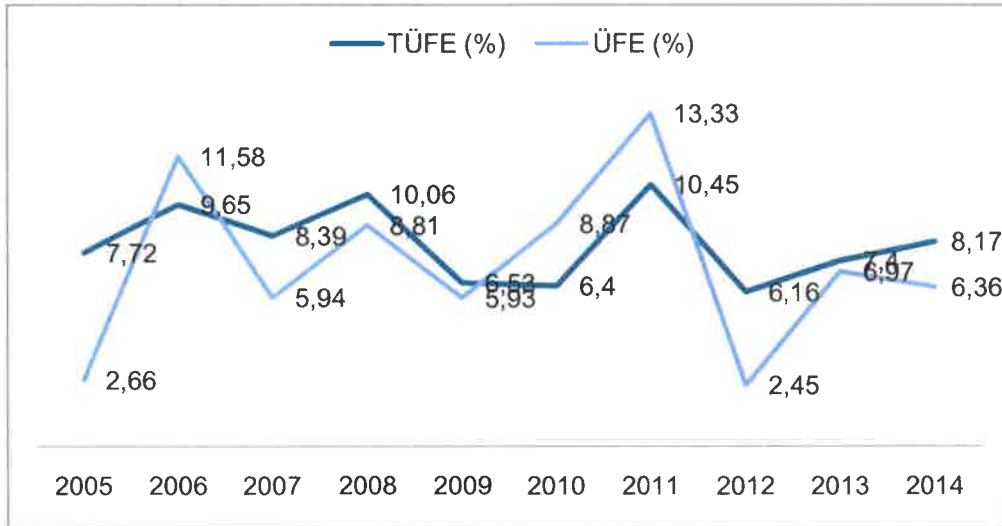


Bir Önceki Yılın Aralık Ayına göre Değişim, TÜFE (%)

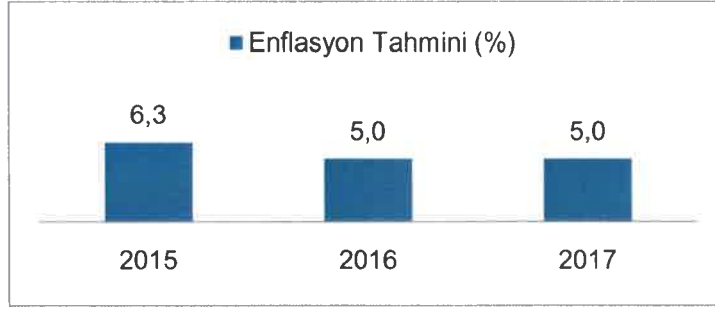
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	0,66	1,18	2,15	2,65	3,10	2,96	3,45	4,25	5,23	7,59	9,00	9,35
2005	0,55	0,57	0,83	1,55	2,49	2,59	2,00	2,87	3,93	5,79	7,27	7,72
2006	0,75	0,97	1,25	2,60	4,53	4,88	5,76	5,30	6,65	8,01	9,40	9,65
2007	1,00	1,44	2,36	3,60	4,12	3,87	3,11	3,13	4,19	6,08	8,15	8,39
2008	0,80	2,11	3,09	4,82	6,38	6,00	6,61	6,35	6,83	9,60	10,52	10,06
2009	0,29	-0,06	1,05	1,07	1,71	1,83	2,08	1,78	2,18	4,64	5,96	6,53
2010	1,85	3,32	3,93	4,55	4,17	3,59	3,09	3,50	4,77	6,69	6,72	6,40
2011	0,41	1,14	1,57	2,45	4,93	3,43	3,00	3,75	4,53	7,95	9,82	10,45
2012	0,56	1,13	1,55	3,09	2,87	1,95	1,71	2,28	3,34	5,36	5,76	6,16
2013	1,65	1,95	2,63	3,06	3,21	4,00	4,32	4,21	5,01	6,90	6,91	7,40
2014	1,98	2,41	3,57	4,96	5,38	5,70	6,18	6,28	6,43	8,45	8,65	8,17

Kaynak: TÜİK

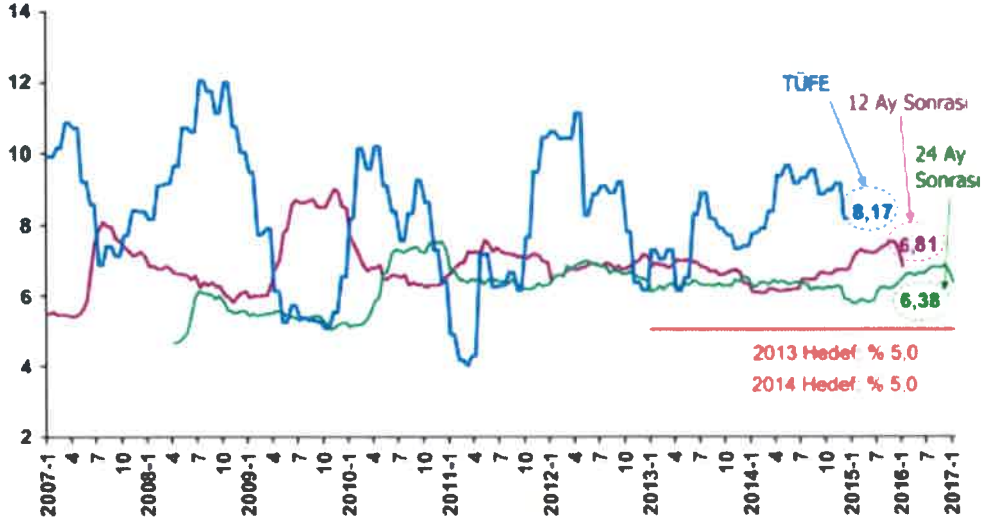
2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisi ile 2013 yılsonu itibari ile %7,4'e yükselmiştir. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu söylenebilir. Bu düşüş trendinin yansıması yukarıdaki tabloda 2014 yılı Ekim, Kasım ve Aralık ayları incelendiğinde gözlemlenebilmektedir.



Aralık Ayları İtibari ile Yıllık Enflasyon Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015 – 2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014



Enflasyon ve Enflasyon Beklentileri (Yıllık % Değişim) (Kaynak: TCMB Beklenti Anketi – Ocak 2015, TÜİK)

GÜVEN ENDEKSLERİ

Sektörel güven endeksleri sektörlere genel fikir vermekte olup 0 ile 200 arasında bir değer alabilmektedir. Endeksin 100'den büyük olması sektörün mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğini, 100'den küçük olması da kötümserliğini göstermektedir.

TÜİK tarafından açıklanan mevsim etkisinden arındırılmış sektörel güven endeksleri verileri göre 2013 yılı Aralık ayı ile 2014 yılı Aralık ayındaki endeksler kıyaslandığında hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerinde düşüşler olduğu görülmektedir. Bu tarihler arasında 104,9'dan 98,4'e düşüş gösteren ve yaklaşık %6 oranında düşüş kaydeden endeksin hizmet sektörüne ait olduğu, perakende ticaret sektörü endeksinin yaklaşık %1,5, inşaat sektörünün ise %2'ye yakın bir düşüş gösterdiği görülmektedir.

Hizmet sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %1,65 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum son üç aylık dönemde iş durumunun iyileştiğini değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde hizmetlere olan talebin artacağını öngören bir bakış açısı ile yorumlanabilir. Nitekim 2014 Aralık ayında 98,4 olan endek 2015 Ocak ayında da 100,4 göstergesi ile bu olumlu beklentilerin devam edebileceğini göstermektedir.

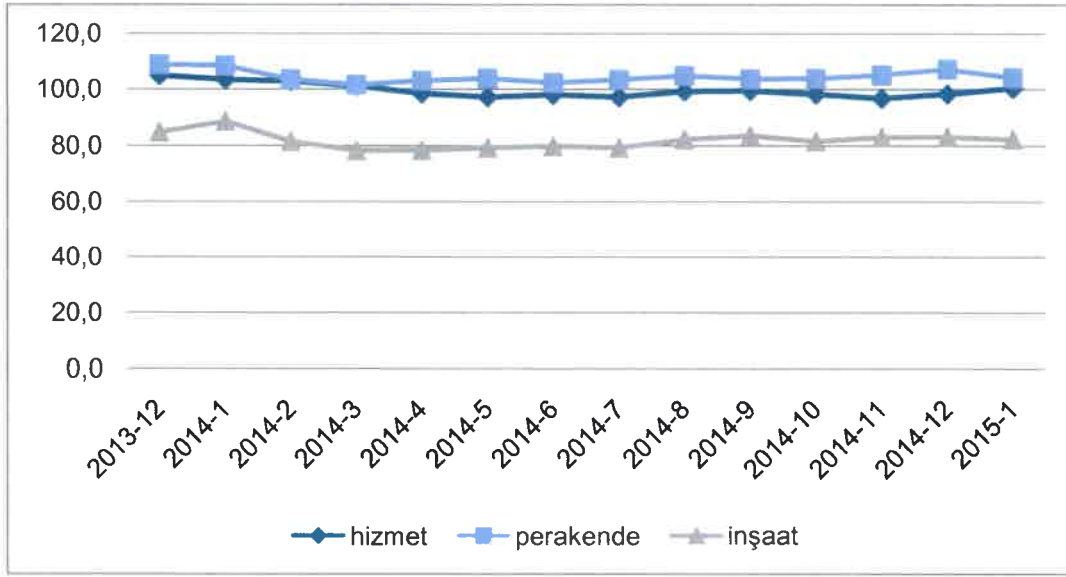
Perakende ticaret sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %2 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum son üç aylık dönemde iş hacmi –



satışların arttığını, mevcut mal stokunun mevsim normallerinin altında olduğunu değerlendiren ve gelecek üç aylık dönemde iş hacmi ve satışların artacağını öngören bir bakış açısı ile yorumlanabilir. Ancak 2014 yılı Aralık ayında 107,2 olan endeksin Ocak 2015'te 104,2 göstergelerine düşüşü bu beklentinin gücünü azalttığı şeklinde yorumlanabilecektir.

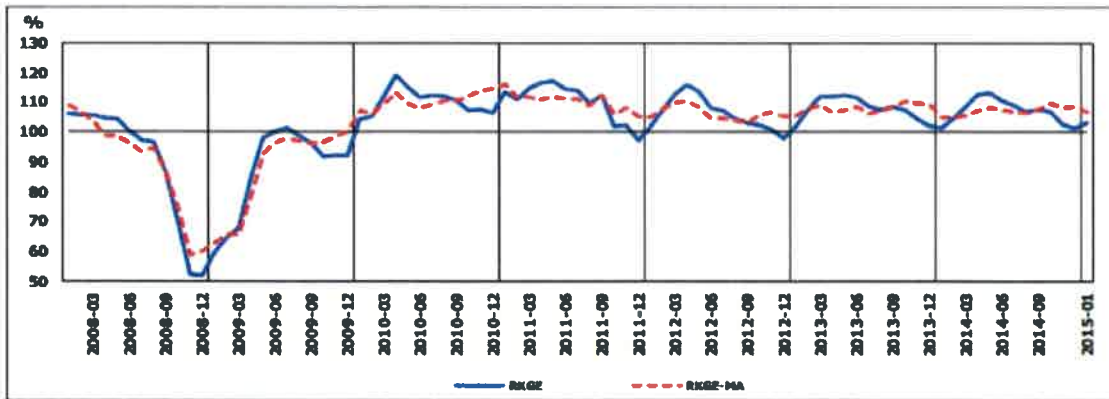
İnşaat sektörü güven endeksi verilerine bakıldığında 2014 yılının Kasım ayı ile Aralık ayı arasında %0,24 oranında bir artış göze çarpmaktadır. Bu durum alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyinin mevsim normallerinin üzerinde olduğu şeklinde yorumlanabilir. Ancak Ocak 2015'te 83,2 (aralık 2014 endeksi) göstergelerinden 82,4 oranlarına düşüş görülmektedir.

Genel olarak sektörel güven endekslerine bakıldığında inşaat sektörünün 100'ün altında kaldığı ve perakende ticaret sektörünün de 100'ün üzerinde olduğu görülmekte olup hizmet sektörünün 2014 yılı ilk çeyreğinden sonra 100'ün altında seyrettiği ancak 2015 yılına 100'ün üzerinde girdiği görülmektedir.



Sektörel Güven Endeksleri (Kaynak: TÜİK)

Reel kesim güven endeksinde gerçekleşen yıllık değişimler, özel sektör yatırımlarındaki artış oranının temel göstergesi olarak yorumlanmaktadır.

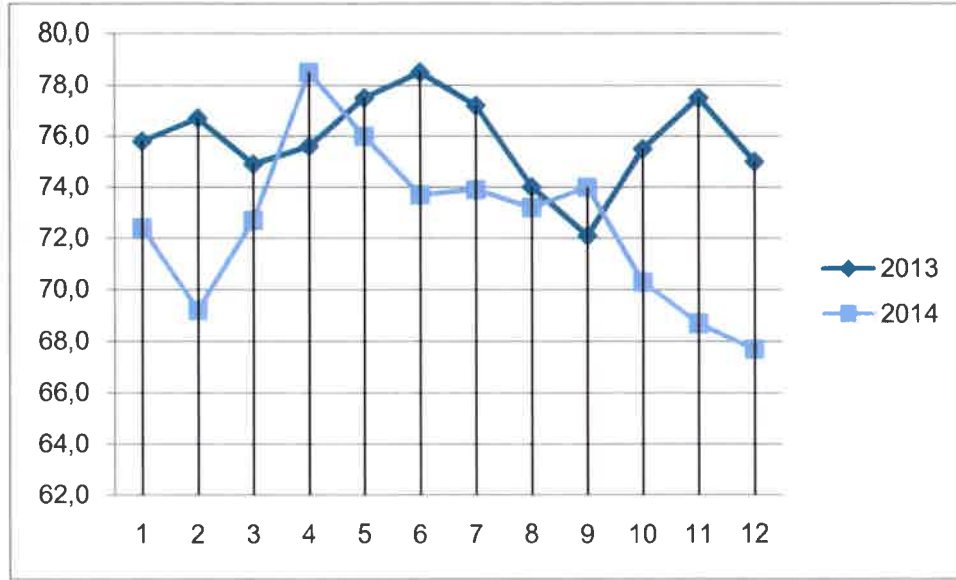


Reel Kesim Güven Endeksleri (RKGE) ve Mevsimsellikten Arındırılmış Reel Kesim Güven Endeksleri (RKGE-MA) (Kaynak: TCMB)



TCMB tarafından 26 Ocak 2015'te yayınlanan İktisadi Yönelim Anketi ve Reel Kesim Güven Endeksi raporuna göre, endeksi oluşturan anket sorularına ait yayılma endeksleri incelendiğinde, gelecek üç aydaki üretim miktarı, ihracat sipariş miktarı, toplam istihdam miktarı, genel gidişat ve sabit sermaye yatırım harcamalarına ilişkin değerlendirmeler endeksi artış yönünde etkilemiş, son üç aydaki toplam sipariş miktarı, mevcut toplam sipariş miktarı ve mevcut mamul mal stoku miktarı ise azalış yönünde etkilemiştir.

Tüketici güven endeksi, genel ekonomik görünüm çerçevesinde tüketici beklentilerini, hane halkı finansı ve gelecek 12 ay için işsizlik oranı beklentisini kullanarak tüketicilerin tasarruf ve harcama eğilimlerini ölçen bir endekstir. Tüketici güven endeksleri TÜİK ve TCMB işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarına göre hesaplanmaktadır. Aralık 2013 döneminde yaşanan problemlere rağmen, tüketici güven endeksinde bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş gözlemlenmemiş, aksine %1,4 artış göstererek 73,6 olan 2012 sonu değeri, 2013 sonunda 75,0'a ulaşmıştır. 2014 yılını ise 67,7 ile kapatmıştır. Tüketici güven endeksindeki düşüş 2014 yılının son çeyreğinde belirgin bir şekilde göze çarparken 2015 yılına da endeks 2014 yılı Aralık ayındaki oranını sabit tutarak girmiştir.



Tüketici Güven Endeksleri (Kaynak: TÜİK, TCMB)

DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM VE FİNANSAL YATIRIM ARAÇLARI

2002 yılından itibaren TCMB Ocak ayı ilk iş günü döviz satış kurları güncel Türk Lirası para birimi üzerinden değerlendirildiğinde aşağıdaki tabloda belirtilen şekilde bir sonuca ulaşılmaktadır.

Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,3960	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%



2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,3491	7,97%	2,8309	-4,99%

Kaynak: TCMB

Amerikan Doları ve Euro ile Türk Lirası arasındaki değişim incelendiğinde 2015 yılı Ocak ayı ve diğer yılların Ocak ayı verileri baz alındığında son 14 yıl için Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında değer artışı ve azalışı dalgalı bir seyir izlemesine karşın ortalama olarak yıllık bazda %4,45 artış gösterdiği, Euro'nun ise son 13 yıllık verilere göre ortalama olarak yıllık bazda %4,87 oranında artış gösterdiği hesaplanabilmektedir. Son 10 yıllık Ocak ayı verileri incelendiğinde ise Amerikan Dolarının yıllık ortalama artışının %7,39; Euro'nun yıllık ortalama artışının ise %7,70 olduğu hesaplanmaktadır.

TCMB tarafından 10 Aralık 2014 tarihinde yayınlanan 2015 Yılı Para ve Kur Politikası raporunda önümüzdeki dönemde de dalgalı kur uygulamasının devamlılığı ve bu anlamda gerekli durumlarda piyasaya müdahale edilebileceğine ilişkin ifadeler bulunmaktadır. Bu uygulamada TCMB'nin herhangi bir kur hedefinin bulunmadığı da belirtilmektedir. TCMB tarafından bankaların döviz ve efektif piyasaları nezdindeki döviz depo piyasasında tanınan borçlanma limitleri çerçevesinde alabilecekleri döviz depolarının ABD doları için %7,5, Euro için %6,5 faiz oranlarının geçerliliğini koruduğu, bu oranların ABD doları için 2016 yılında %8,5, 2017 yılında %9; Euro için de 2016 ve 2017 yıllarında %6,5 düzeyinde belirlenmesinin planlandığı belirtilmektedir.

TÜİK tarafından 9 Şubat 2015 tarihinde yayımlanan Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları, Ocak 2015 başlıklı yazıda yıllık olarak bakıldığında en yüksek getirinin BIST 100 Endeksi olduğu belirtilmektedir.

	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksleri (182 Gün)	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksleri (365 Gün)	KYD Kamu İç Borçlanma Araçları Endeksi - Tüm	KYD Özel Sektör Borçlanma Araçları Endeksi - Sabit	KYD Özel Sektör Borçlanma Araçları Endeksi - Değişken	ABD Doları	Euro	Altın	Repo (O/N, Stopajsız)	TÜFE	ÜFE	
Son 1 Yıllık Değişim (2014)	26,43%	9,87%	11,08%	16,85%	9,65%	11,74%	8,70%	-4,28%	-1,72%	9,55%	8,17%	6,36%

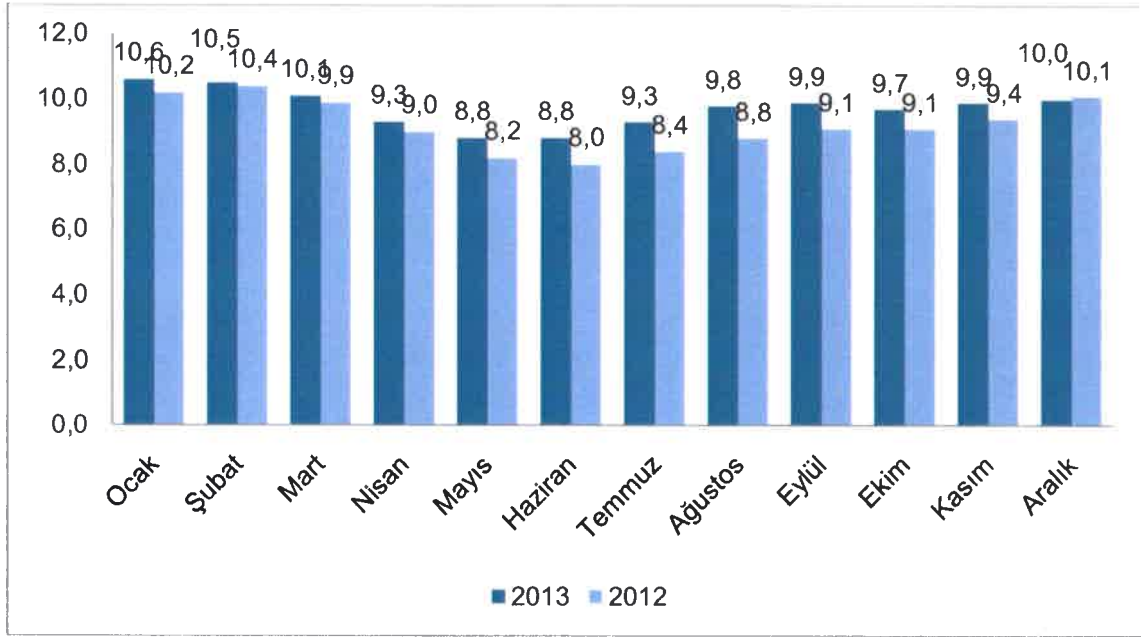
Kaynak: privia Aylık Bülten, Ekonomik Beklentiler ve Piyasalar, T.İş Bankası A.Ş., Ocak 2015

İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır.

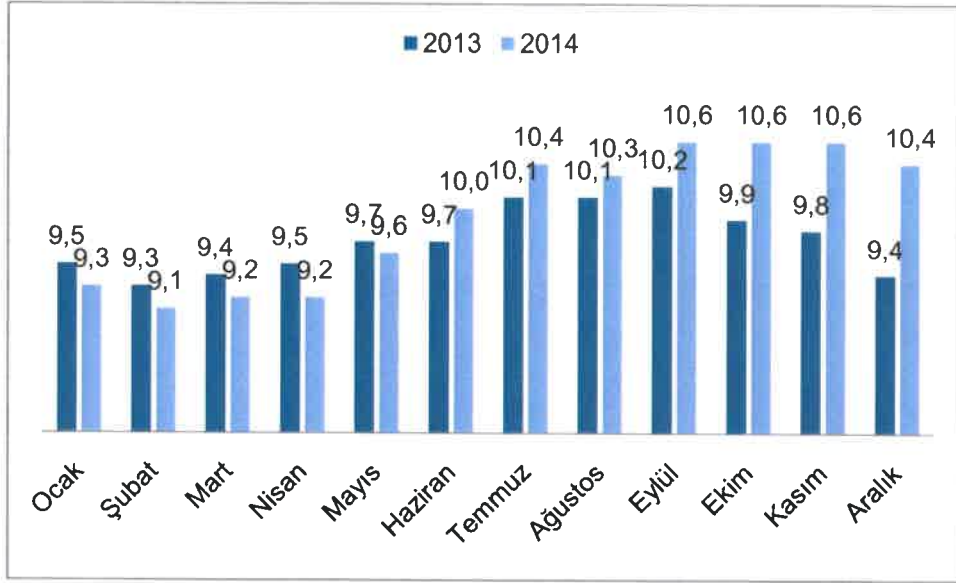


Kaynak: Türkiye Ekonomisi, Hazine Müsteşarlığı, Şubat 2015, TÜİK



İşsizlik Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)

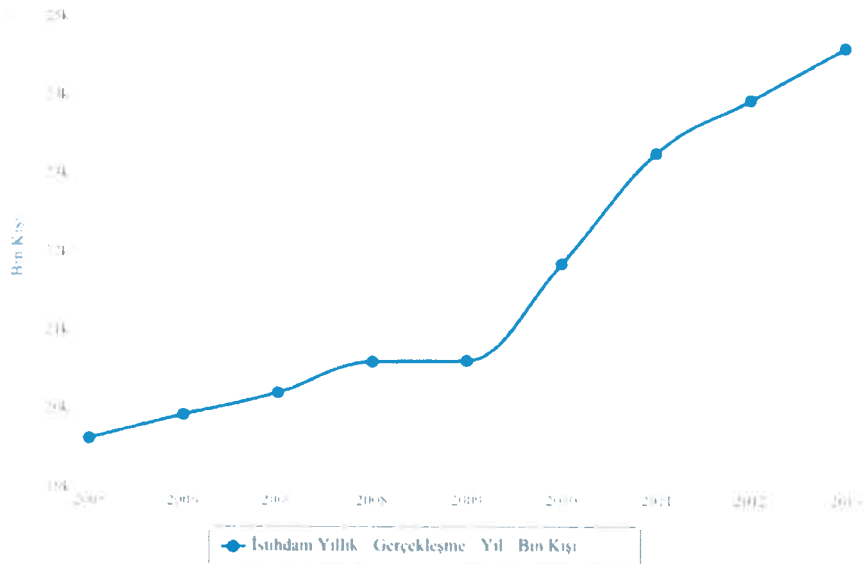
2014 yılı Ocak ayında ölçülen işsizlik oranı, bir önceki yılın aynı ayına göre 0,5 puan azalara %10,1 olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. 2012 ve 2013 yılı verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları (%) (Kaynak: TÜİK)

Gayrimenkul yatırımlarında konut projelerinin piyasada kapılması veya hitap edeceği gelir grubu açısından hanehalkı gelir düzeyi dikkat edilmesi gereken bir konudur. Proje üretim aşamasında her ne kadar nüfustaki artış projenin kapılmasına etki etse de gelir grubuna göre de projenin daha dar bir aralıkta değerlendirilmesi gerekebilir. Bunun yanı sıra nüfus ve gelir verilerinin yanı sıra istihdamdaki artışlar özellikle ofis projeleri gibi ticari amaçlara yönelik projelerde oluşabilecek doluluk oranlarının öngörülmesinde veya yine konut projelerindeki talebin analiz edilmesinde önemli rol oynayabilecek analiz parametreleri arasında gösterilebilir.

Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü verilerine göre 2011 yılında 23.936,75 bin kişi, 2012 yılında 23.936,75 bin kişi ve 2013 yılında da 24.601,25 bin kişi olarak istihdam verileri belirtilmiştir. Özellikle 2010 yılından itibaren istihdam sayısındaki artış göze çarparken 2013 yılında gerçekleşen artış 664,50 bin kişi olarak ortaya çıkmaktadır.



Kaynak: Gelir Politikaları Genel Müdürlüğü



TÜİK verilerine göre 2013 yılında Türkiye geneli ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,6, il ve ilçe merkezlerinde 3,6 ve belde ve köylerde de 3,9 olarak hesaplanmıştır.

Yıllar	15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	(Bin kişi)						
		İşgücü	İstihdam edilenler	İşsiz	İşgücüne katılım oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik oranı (%)	İşgücüne dahil olmayan nüfus
2004	47 544	22 016	19 632	2 385	46,3	41,3	10,8	25 527
2005	48 358	22 454	20 066	2 388	46,4	41,5	10,6	25 904
2006	49 174	22 751	20 423	2 328	46,3	41,5	10,2	26 423
2007	49 994	23 114	20 738	2 377	46,2	41,5	10,3	26 879
2008	50 772	23 805	21 194	2 611	46,9	41,7	11,0	26 967
2009	51 686	24 748	21 277	3 471	47,9	41,2	14,0	26 938
2010	52 541	25 641	22 594	3 046	48,8	43,0	11,9	26 901
2011	53 593	26 725	24 110	2 615	49,9	45,0	9,8	26 867
2012	54 724	27 339	24 821	2 518	50,0	45,4	9,2	27 385
2013	55 608	28 271	25 524	2 747	50,8	45,9	9,7	27 337

Kaynak: Hanehalkı İşgücü Araştırması, TÜİK

2015 – 2017 Orta Vadeli Program çerçevesinde tarım dışında istihdamın 2.158 bin kişi artışı beklenmektedir.

	2012	2013	2014 (1)	2015 (2)
15 Ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfus (Bin Kişi)	54 961	55 982	57 001	58 015
İşgücüne Katılım Oranı (%)	47,6	48,3	50,1	50,2
İşgücü (Bin Kişi)	26 141	27 046	28 577	29 107
İstihdam Edilenler (Bin Kişi)	23 937	24 601	25 824	26 340
Tarım Dışı İstihdam	18 636	19 397	20 335	20 958
Tarım İstihdamı	5 301	5 204	5 489	5 382
İşsiz (Bin Kişi)	2 204	2 445	2 754	2 766
İşsizlik Oranı (%)	8,4	9,0	9,6	9,5
Tarım Dışı İşsizlik Oranı (%)	10,3	10,9	11,7	11,4
İstihdam Oranı (%)	43,6	43,9	45,3	45,4

(1): Gerçekleşme Tahmini, (2): Program

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2015 Yılı Programı, Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar, 15 Ekim 2014

TÜİK verilerine göre 2012 ve 2013 yılında hanehalkı gelir dağılımı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde açıklanmıştır;

2012

TÜRKİYE	Toplam	İlk %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	Son %20
Yüzde	100,0	6,5	11,0	15,6	22,0	45,0
Ortalama(TL)	26 577	8 584	14 585	20 706	29 209	59 797
Medyan(TL)	20 618	9 100	14 502	20 618	28 858	48 600



KENT

Yüzde	100,0	7,0	11,3	15,6	21,6	44,6
Ortalama(TL)	29 608	10 376	16 655	23 049	31 991	65 975
Medyan(TL)	22 986	10 912	16 660	22 986	31 694	53 453

KIR

Yüzde	100,0	6,4	11,2	15,8	23,0	43,5
Ortalama(TL)	19 393	6 239	10 893	15 286	22 346	42 205
Medyan(TL)	15 099	6 466	10 833	15 099	22 080	36 132

2013

TÜRKİYE

	Toplam	İlk %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	Son %20
Yüzde	100,0	6,6	10,9	15,4	21,8	45,2
Ortalama(TL)	29 479	9 683	16 107	22 752	32 186	66 670
Medyan(TL)	22 650	10 258	15 992	22 650	31 660	54 738

KENT

Yüzde	100,0	7,0	11,1	15,4	21,6	44,9
Ortalama(TL)	32 866	11 433	18 243	25 375	35 533	73 735
Medyan(TL)	25 306	12 111	18 150	25 306	35 022	60 445

KIR

Yüzde	100,0	6,8	11,5	15,9	22,7	43,1
Ortalama(TL)	21 593	7 323	12 469	17 171	24 513	46 482
Medyan(TL)	17 005	7 674	12 486	17 002	24 269	39 968

Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından 22 Eylül 2014 tarihli yayınlanan bültende Türkiye'de ortalama yıllık hanehalkı kullanılabilir gelirin 29.479 TL olduğu, İstanbul Bölgesinin 18.248 TL ile ortalama olarak geliri en yüksek bölge olduğu açıklanmıştır.

TÜRKİYE KREDİ NOTU

Türkiye'nin kredi notlaması Standard & Poor's (S&P) tarafından 1992 yılında BBB notu ile başlamış, yatırım yapılabilir seviyeyi işaret eden bu not zaman içerisinde giderek düşüş göstermiş 1994 ve 2001 yıllarında yüksek düzeyde spekülasyon olarak nitelenen B seviyesine kadar gerilemiştir. 2013 yılı başına kadar Türkiye'nin kredi notundaki değişimlere bakıldığında S&P tarafından 37, Moody's ve Fitch ise 21'er defa Türkiye'nin kredi notunda değişikliğe gitmiştir. Moody's Türkiye kredi notunu Mayıs 2013'te BA1'den BAA3'e yükselterek yatırım ortamının sabit olarak tanımlanmasına olanak sağlamıştır. Kredi notundaki bu yükseliş, bazı ekonomik çevrelerce, ekonomide ve kamusal finansta mevcut ve beklenen bir iyileşmenin yansıması olarak kabul edilmiştir. Bunun yanı sıra, Moody's, Türkiye'nin yapısal ve kurumsal reform hareketlerinin uluslararası sermaye akışlarındaki kırılganlığının zaman içinde azalacağını belirtmiştir. 2014 yılı başlarında ise Türkiye'nin not görünümünde değişiklik yapmamasına karşın, siyasi riskler taşıdığını ifade etmiştir. Fitch ise mevcut politik belirsizliklere rağmen, Türkiye'nin kredi notunu, Kasım 2012 ile aynı olarak, BBB- seviyesinde korumuş ancak politik belirsizlikleri devamı halinde Türkiye'nin yatırım notunun düşebileceğinin sinyallerini vermiştir.

Şubat 2015 tarihi itibarı ile Türkiye'nin kredi notu Hazine Müsteşarlığı tarafından Şubat 2015 tarihli olarak yayınlanan Türkiye Ekonomisi raporunda aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

Moody's	Standard & Poor's	Fitch
Baa3 (negatif)	BB+ (negatif)	BBB- (durağan)

Kaynak: Bloomberg



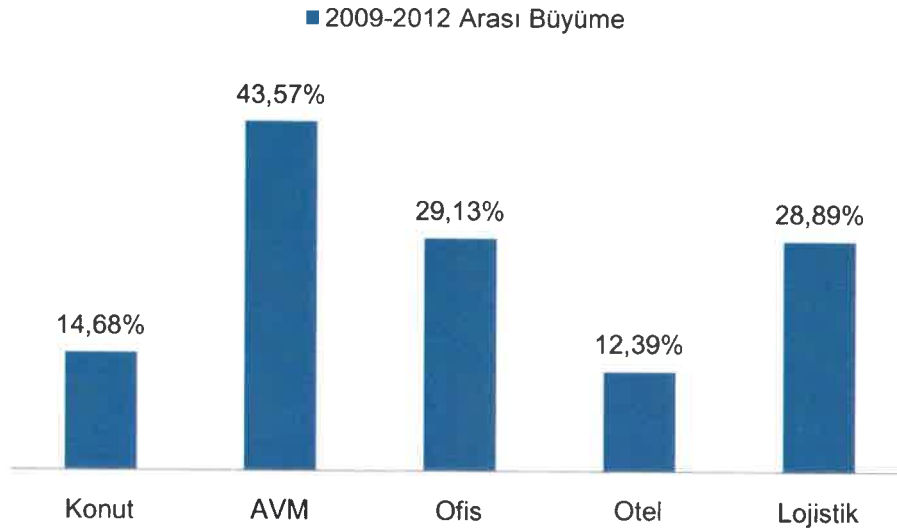
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir.

2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemlerinden birini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısında tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış olup Mortgage ile birlikte firmaların konut üretimi ve gayrimenkul yatırımları konusuna ciddi ve profesyonelce yaklaşmaya başlamasıyla beraber daha kaliteli, lüks ve çevre-insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır.

Sonucunda, ülkemizin tamamı yanında özellikle metropol kentler uluslararası gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen fonlar ve kuruluşlar için cazibe merkezi olmuştur. Bu durum gayrimenkul fiyatlarını yükseliş yönünde etkilemiştir. Yaşanan tüm bu olumlu havaya karşın; 2008 yılı başında iç siyasette yaşanan politik gerginliğin etkisi yatırımcıları 'bekle gör' politikasına sokmuş, siyasi istikrardaki gergin ortamla birlikte küresel ekonomideki sıkıntı Türkiye'yi de etkisi altına almaya başlamış ve bu durum yabancı yatırımcının daha dikkatli olmasına neden olmuştur. Tüm bu gerginlikler inşaat sektöründe bir süredir devam eden büyümeyi olumsuz etkileyerek hız kesmesine ve iç talepte daralmaya neden olmuştur.

Dünyada, 2008 yılında yaşanan küresel finansal krizin ardından büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu destek ve önlemlere bağlı olarak, 2009 yılının ikinci yarısından itibaren başlayan toparlanma, 2010 yılında da devam etmiştir. 2009 yılından sonra 2012 yılı sonuna kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründeki büyüme eğilimine bakıldığında en büyük büyüme rakamlarının ticari gayrimenkullerde olduğu gözle çarpılmaktadır.



Kaynak: GYODER

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmektedir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir.



2002'den itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden olmuştur.

Türkiye genelinde inşaat sektörüne bakıldığında ve 2012 yılı incelendiğinde, bir önceki yıla göre %0,6 artış görülmektedir. 2012 yılında alınan yapı ruhsatlarında 2011'e göre artış olmasına karşın 2010 yılında alınan ruhsat sayıları ile karşılaştırıldığında düşüş gözlemlenmiş, 2012 yılında alınan yapı kullanma izin belgesi sayısı ise bir önceki yıla göre düşmüştür. Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, takipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, bu oranı 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütekabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler açısından hareketli bir yıl olmuş ve inşaat sektörü %7,5 gibi rekor bir büyüme oranını görmüştür.

2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerindeki düşüşün daha belirgin olduğu gözlemlenmektedir. Ülkemiz inşaat sektöründeki büyüme, 2012 yılı ikinci çeyreğinde durmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemlerinden en çok etkilenen sektör inşaat sektörü olmuştur. Konut sektöründe yılın ikinci çeyreği, konut satışları ve konut kredisi kullanımı açısından düşüş yaşanan bir dönem olmuştur. Buna karşın, ofis ve otel piyasasında arz ve talep anlamında hareketlilik devam ederken, AVM piyasasında sınırlı olarak büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde gayrimenkul üretiminde zayıflama yönünde seyir gözlenmiş iken, yılın son çeyreği mevsimsel olarak hareketlilik içermiştir.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütekabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklık (mütekabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımaları neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013'te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılında yerli yatırımcıların Türkiye'deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de gözlemlendiği yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı söylenebilir.

2013 yılında göze çarpan bir yenilik konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir.



İnşaat sektöründe 2012 yılı için büyümenin yavaşladığı, yılsonuna doğru da durağan bir seyir aldığı söylenebilir. Toplam inşaat harcamaları bir önceki yıla göre gerilemiş olmasına rağmen, özel sektör yatırımlarında gözlenen yavaşlama, kamu yatırımlarında artış olarak ortaya çıkmıştır. İnşaat sektörünün hareketli olduğu yaz döneminde, inşaat sektöründeki istihdam seviyesi son iki yılın en yüksek düzeyine ulaşmış olup 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, inşaat sektörü genel istihdam içinde %7,5 pay almıştır. 2012 yılı içerisinde, yatırımlara ilişkin durağan seyirler, işçilik ve malzeme maliyetlerine de yansımış, maliyetler de durağan bir seyir izlemiştir. İşçilik ve malzeme maliyetleri 2012 yılı içerisinde çeyrek bazda oldukça düşük artışlar sergilemesine karşın, yıllık bazda bakıldığında ise 2013 yılı dördüncü çeyreğinde, 2012 yılı dördüncü çeyreğine göre işçilik %7,3, malzeme %7,1 oranında artış göstermiştir. 2013 yılındaki inşaat sektöründeki istihdam oranlarındaki artış kamu inşaatları etkisi ile oluşmuş ve devam eden inşaat işleri nedeni ile görece olarak üst düzeylerde kalmıştır. Genellikle kamu yatırımlarından kaynaklı olan bu oranların sonraki yıllara benzer şekilde yansımaları genel bir beklenti oluşturmamış olmasına karşın 2014 yılının ilk üç çeyreğinde bu beklentilerin aksine inşaat sektörü istihdam oranı yüksek seviyelerini korumuştur ve ilk defa iki milyonun üzerine çıkmıştır.

Yıllar	Toplam İstihdam (bin kişi)	İnşaat Sektörü İstihdam (bin kişi)	İnşaat Sektörü Payı (%)
2012 Aralık	23.984	1.666	6,9
2013 Haziran	25.366	1.948	7,7
2013 Aralık	24.320	1.784	7,3
2014 Mart	25.583	1.812	7,1
2014 Haziran	26.586	1.958	7,4
2014 Eylül	26.169	1.975	7,5
2014 Ekim	26.138	2.005	7,7

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Dönem	Kamu Sektörü İnşaat Harcamaları (milyon TL)	Özel Sektör İnşaat Harcamaları (milyon TL)	Toplam İnşaat Harcamaları (milyon TL)
2011	41.728	76.240	117.968
2012 – 1. Çeyrek	8.389	22.188	30.586
2012 – 2. Çeyrek	12.045	22.011	34.056
2012 – 3. Çeyrek	12.473	18.654	31.127
2012 – 4. Çeyrek	12.085	19.254	31.339
2012	45.000	82.108	127.108
2013 – 1. Çeyrek	12.295	20.139	32.434
2013 – 2. Çeyrek	15.109	21.640	36.749
2013 – 3. Çeyrek	17.284	19.103	36.387
2013 – 4. Çeyrek	18.912	19.347	38.259
2013	61.592	80.229	145.820
2014 – 1. Çeyrek	15.452	23.482	38.934
2014 – 2. Çeyrek	17.798	25.615	43.413
2014 – 3. Çeyrek	16.585	23.193	82.347

Kamu ve Özel Sektör İnşaat Harcamalarında Yüzde Büyüme (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

İnşaat sektöründe 2012 yılındaki düşük büyüme oranının, 2013 yılında terk edildiği görülmektedir. 2013 yılında, sektörde göze batan en önemli faktörlerden bir tanesinin özel sektör inşaat harcamalarının düşmesine rağmen, kamu inşaat sektörünün çok hızlı büyümesidir. 2013 yılının ikinci çeyreğinde özel sektör inşaat harcamalarının %3,4 küçüldüğü, kamu sektörü inşaat harcamalarının ise %36 oranında büyüdüğü göze çarpmaktadır. 2012 yılında uygulanan politikalar ile ülke büyüme oranının da altında kalan inşaat sektörü, 2013 yılının ilk yarısında ülke büyüme oranının üzerinde bir büyüme gerçekleştirmesine karşın, bu büyüme kamu kaynaklı olduğundan sürdürülebilirliği az olarak nitelendirilmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat sektöründeki ciro artışı düşük eğimli olarak 2013 yılında da devam etmiş, üretimdeki artış da 2012 yılındaki artışın devamı şeklinde oluşmuştur. Büyüme oranları olarak ele alındığında sürdürülebilirliği konusundaki endişelere paralel olarak inşaat sektörü



büyüme hızı yıl başından itibaren ciddi düşüş oranlarına sahne olmuştur. Kamu harcamalarının 2014 yılının ilk iki çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla fazla olmasına rağmen, 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. 2012 yılı ortalaması göz ardı edildiğinde son yıllarda inşaat sektörünün genel olarak ülke büyüme oranlarından fazla büyüdüğü söylenebilmesine karşın, 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bu görünüm ters bir hal almış ve inşaat sektörü büyüme hızı bu çeyrekte ülke büyüme hızının gerisine düşmüştür. Kamu kaynaklı harcamaların belirli bir dönem sektörü hareketlendirdiği izlenimine karşın 2014 yılı ilk dokuz ayında yapılan kamu yatırımları 49.925 milyon TL iken 2013 yılında ilk dokuz ay toplamında 44.688 milyon TL rakamları gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra 2014 yılı ilk dokuz ayında özel sektör yatırımları da 72.290 milyon TL iken 2013 yılı ilk dokuz ayında bu değer 60.882 milyon TL'nin üzerinde seyretmiştir. Toplam yatırımların yılın ilk dokuz ayı toplamı ele alındığında %15,7 oranında artış gözlemlenmektedir. Bu dönemde kamu harcamaları %11,7 oranında artış gösterirken, özel sektör harcamalarındaki artış %18,7 oranlarına ulaşmıştır.

Yıllar	Türkiye Büyüme Oranı (%) (GSYH Gelişme Hızı)	İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)
2008	0,7	-8,1
2009	-4,8	-16,1
2010	9,2	18,3
2011	8,8	11,2
2012	2,2	0,6
2013	4,1	7,1
2013 – 1. Çeyrek	3,1	7,1
2013 – 2. Çeyrek	4,6	5,8
2013 – 3. Çeyrek	4,2	7,6
2013 – 4. Çeyrek	4,5	8,6
2014 – 1. Çeyrek	4,6	5,2
2014 – 2. Çeyrek	2,2	2,7
2014 – 3. Çeyrek	1,7	1,0

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2013 yılı içerisinde verilen yapı ruhsatlarında bir önceki yıla göre %11,9 oranında artış olmuş, yapı kullanma izin belgesi sayısında ise de %24,1 artış gözlemlenmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında gerileme olmasına karşın TÜİK verilerine göre yapı ruhsatı alımlarında 2012 yılına göre 2013 yılında artışın olması ve konut üretimlerindeki artışlar, kamu tarafından yapılan konut yatırımlarının yanı sıra kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemenin de inşaat yatırımlarına belirli bir hacim ilave ettiğinin yanı sıra yapı kullanma izin belgelerindeki düşüş ise bu yatırımların çoğunluğunun 2013 yılı içerisinde başladığını düşündürmektedir.

Göstergeler	Yıl				Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)		
	2014 (*)	2013	2012	2011	2014 (**)	2013	2012
Bina Sayısı	109.481	116.525	104.151	101.900	25,6	11,9	2,2
Yüzölçümü (m ²)	173.126.100	168.207.842	152.952.913	123.621.864	39,2	10,0	23,7
Değer (TL)	137.328.440.125	121.339.464.571	104.964.630.420	80.755.662.747	54,4	15,6	30,0
Konut Sayısı	809.597	814.031	750.922	650.127	33,3	8,4	15,5

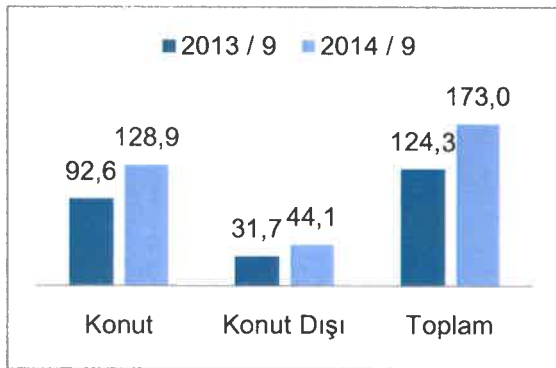
Yapı Ruhsatı, Ocak – Aralık Ayları Toplamı, 2013 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)
(* İlk dokuz aylık verilere göre, (**) Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim



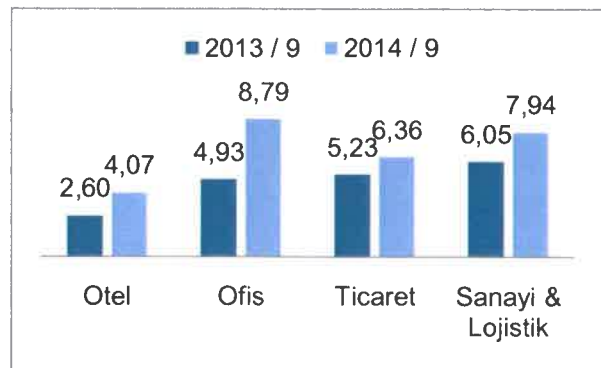
Göstergeler	Yıl				Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)		
	2014 (*)	2013	2012	2011	2014 (**)	2013	2012
Bina Sayısı	95.698	117.619	94.750	98.339	15,8	24,1	-3,6
Yüzölçümü (m ²)	112.266.889	133.264.078	103.877.581	105.650.512	17,3	28,3	-1,7
Değer (TL)	87.365.798.864	94.316.003.707	69.053.133.627	66.953.825.400	29,7	36,6	3,1
Konut Sayısı	568.570	698.571	546.672	556.769	12,1	27,8	-1,8

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak – Aralık Ayları Toplamı, 2013 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)
(* İlk dokuz aylık verilere göre, (**) Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim

2014 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre alan bazlı bakıldığında alınan yapı ruhsatında %39'luk belirgin bir artış göze çarpmaktadır. Alınan ruhsatlara istinaden konut üretimine yönelik yatırımların belirgin bir çoğunluğu elde ettiği görülmekte olup konut harici yapılarda ise ofis sektörünün hareketliliğinin devam ettiği gözlemlenmektedir.



Alınan Yapı Ruhsatları, milyon m² (Kaynak: TÜİK)



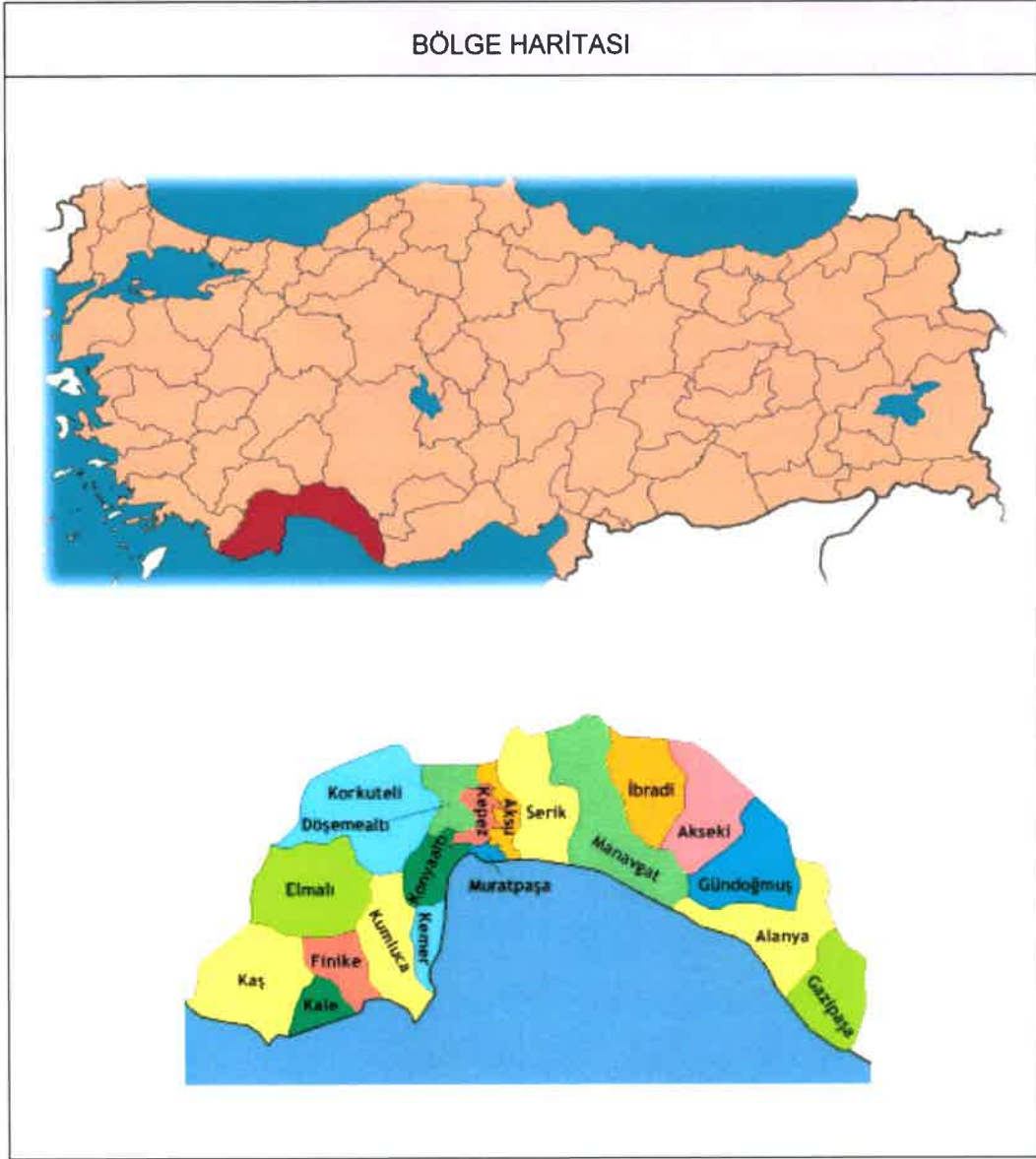
Alınan Konut Dışı Yapı Ruhsatları, milyon m² (Kaynak: TÜİK)

Gayrimenkul sektöründe önemli rol oynayan konut piyasasında ise 2013 yılına oranla 2014 yılında konut satışlarının %0,7 oranında arttığı, 2013 yılında yakalanan artışın 2014'te de yine artış yönünde seyrettiği göze çarpmaktadır. Bu artış oranı içerisindeki en önemli katkı ise %2,3 artış ile birinci el konutlar tarafından sağlanmış olup ikinci el konutlarda ise %0,7 düşüş gözlenmiştir. Bunun yanı sıra yeni konutlardaki fiyat artışı genelde yavaş bir seyir izlemiş 2014 yılının son aylarında ise gerilemiştir. En çok tercih edilen konut tipi olan 3+1 konutlarda yıl genelindeki fiyat artışı %6,3 seviyelerine ulaşırken, yeni konutlardaki ortalama fiyat artışı %5,4 düzeylerinde kalmıştır. (REIDIN Yeni Konut Fiyat Endeksi)

2013 yılında düşük bir seyir izleyen konut kredisi faiz oranları 2013 yılı içerisinde belirgin bir şekilde inmiş, 2014 yılı ilk çeyreğinde %1,10 oranlarına çıkmasına karşın, 2014 yılını ortalama %0,91 oranı ile kapatmıştır. Konut kredi hacmindeki artış ise 2013 yılından 2014 yılına %13'ün üzerinde bir oranda gerçekleşmiştir. Bunun yanı sıra 2013 Eylül döneminde %0,64 olan takipteki kredilerin oranı 2014 yılının aynı döneminde %0,52 gibi bir orana gerilemiştir.



ANTALYA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ



GİRİŞ

Türkiye'nin güneyinde yer alan Antalya ili Akdeniz kıyısında uzanan ve turizm faaliyetlerinin ağırlıkta olduğu bir şehirdir. Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı, Akdeniz Bölgesi yüzölçümünün %17,6'sını oluşturan ve 20.815 km² yüzölçümüne sahip şehrin kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ve güneyinde Akdeniz yer almakta olup kuzeyinde Burdur, Isparta, Konya, doğusunda Karaman, Mersin illeri bulunmaktadır.

Şehrin topoğrafik yapısına bakıldığında, yaklaşık %78'si dağlık, %10'u ova, %12'si de engebeli bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. İl alanının yaklaşık %75'ini Toroslar kaplamaktadır. Şehrin topoğrafik açıdan gösterdiği bu değişkenlik il genelinde iklim, tarım, demografi ve yerleşim açısından



farklı ortamların oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikler baz alındığında şehir genel olarak sahil ve yayla olarak tanımlanan iki ana bölgeye ayrılmıştır.

Akdeniz ikliminin hakim olduğu şehirde iç bölgelerde soğuk-yarı kara iklimi görülmesine karşın genel olarak sıcak bir iklim hakimdir. Kar ve don olayının görülmediği şehirde en düşük sıcaklık Ocak aylarında görülmekte olup 5 – 6 °C gözlemlenmiş olmasına karşın genel olarak Ocak ayı ortalaması 10 – 20 °C aralığındadır.

Türkiye Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi tarafından hazırlanan raporda Antalya ili genel olarak ikinci derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Deprem riski olan bölgeler genel olarak Antalya ili çevresinde oluşmaktadır. Antalya merkezli bilinen bir deprem olmamasına karşın Antalya'da hissedilen iki önemli yer hareketi 11 Nisan 1977'de 4,6; 28 Aralık 2013'te de 6,0 büyüklüğündedir.

Antalya ili 2014 yılı nüfus verilerine göre 2.222.562 kişi ile Türkiye'nin en kalabalık beşinci şehri, yüzölçümü bakımından da Türkiye'nin en büyük altıncı ilidir. Akdeniz bölgesinin batısında yer alan şehirde ekonomi genel olarak ticaret, tarım ve turizme dayalıdır.

Antalya şehri ulaşım imkanları karayolu, denizyolu ve havayolu imkanlarını barındırmaktadır. Şehirdeki toplu taşıma imkanları şehir nüfusunun tamamının ihtiyacını karşılamaya yöneliktir. Nüfus başına motorlu taşıt sayısı ile şehir Türkiye genelinde 6. sıradadır. Şehir merkezinin doğusunda kalan Antalya Havalimanı ulaşım açısından önemli bir noktayı oluşturmaktadır. Türkiye'nin büyük bir çoğunluğuna, Avrupa ve Orta Doğu ülkelerinin çeşitli şehirlerine bu havalimanından ulaşım mümkündür. Antalya şehri içerisinde merkeze ulaşan yolların tamamı devlet yoludur, ücretli otoyol bulunmamaktadır. Şehir içerisinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan çok sayıda otobüs firması mevcuttur. Şehir merkezinde yer alan Antalya Otobüs Terminali şehir merkezi ile il içerisinde ve dışındaki bağlantıların sağlandığı önemli bir merkezdir. Otobüs terminalinin, şehrin hafif raylı sistemi Antray'ın otopark durağı ile bağlantısı vardır. Şehir merkezinde yolcu bazında toplu taşımada en çok tercih edilen ulaşım biçimi belediye otobüsleri, halk otobüsleri ve dolmuşlardan oluşan karayolu ulaşım şeklindedir. Şehir merkezinde Müze – Zerdalilik hattında hizmet veren nostaljik tarmvay ile 2009 yılında faaliyete başlayan Fatih - Meydan hattı Antray, şehirdeki hafif raylı ulaşım sistemleridir. 2012 yılında faaliyete başlayan Antalya Deniz Otobüsü ile Antalya Yat Limanı ile Kemer Yat Limanı arasında yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Şehrin ilçe ve beldelerinden Burdur ve Isparta merkez ve ilçelerine karşılıklı günlük otobüs seferleri mevcuttur.

Antalya şehri Bursa ile birlikte demiryolu hattı olmayan nüfusu en yüksek ikinci büyükşehirdir. Şehrin iç kesimlerinin coğrafi olarak bir engel oluşturması bu tür bir projeye pek olanak sağlamamaktadır. Şehrin kuzey ve batısını kuşatan Toroslar, karayolu ve demiryolu çalışmalarını fiziki ve maliyet açısından kısıtlamaktadır. Cumhuriyet döneminde ve sonrasında Afyon – Antalya Demiryolu Projesi için çeşitli girişimler, yasal düzenlemeler ve tasarımlar oluşturulmasına karşın Ekim 1936'da Burdur istasyonu açılmış ve yapılan demiryolu hattına bahsedilen güçlüklerden ötürü Antalya bağlanamamıştır. Halen bu hatta Antalya ilinin bağlanması önemli bir konu olarak gündemde kalmayı korumaktadır.

1960 yılında hizmete açılmış olan Antalya Havalimanı, şehrin 10 km. doğusunda konumlanmaktadır. Yolcu trafiğine göre Avrupa'nın en kalabalık 14. havalimanı olan Antalya Havalimanı özellikle yaz aylarında milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından kullanılan bir ulaşım merkezidir. Türkiye istatistiklerine göre de ikinci sırada yer almaktadır.

Antalya'da ilk doğalgaz hattı 2010 yılında Antalya Organize Sanayi Bölgesi'ne çekilmiştir. Bu hat, 2011 yılında şehir merkezine ulaşmıştır. Antalya'da doğalgaz kullanımı temel olarak evler, sanayi ve seracılık alanlarını kapsamaktadır. Güneş enerjisinin kullanımına yılın büyük bir zamanında uygun olan şehirde 2010 yılında merkezde kurulan Güneşevler ile güneş ve rüzgar enerjisinden yararlanılmaya başlanmıştır.

Şehirde eğlence, dinlenme ve doğal alanlar açısından önemli kent parkları ve şehir dışında yer alan koruma altına alınmış doğal bölgeler bulunmaktadır. Bu alanlar genel olarak göl, gölet ve baraj gölleri etrafında yer alan yeşil alanlar, bir kısmı ise yayla ve ormanlık alanlardır. Önemli yeşil alanlar arasında



Antalya Kent Ormanı, Atatürk Parkı, Kepez Kent Ormanı sayılabilir. Eğlence parkı olarak şehirdeki en büyük park özel bir işletme tarafından yönetilen Aktur Park'tır. Diğer eğlence alanları olarak da şehirdeki aquaparklar, Konyaaltı, Lara sahilleri, Beachpark özellikle yaz aylarında kullanılırken, Saklıkent ise kış aylarında kullanılan tesislere sahiptir. Koruma altında olan tabiat alanları olarak Antalya – Korkuteli karayolunda bulunan Güllük Dağı Milli Parkı, Kemer'de bulunan Olimpos Dağı Milli Parkı, Düden ve Kurşunlu Şelaleleri, Damlatış ve Karain Mağarası ile Güver Uçurumu sayılabilir.

Manavgat'taki Köprülü Kanyon'da piknik, rafting imkanları, Korkuteli – Antalya sınırının bulunduğu kısımdan güneydeki Kumluca'ya kadar uzanan ormanlık alanlarda yer alan piknik alanları, restoran ve diğer olanaklar ayrıca diğer eğlenme ve dinlenme alanları arasındadır. Bunlara şehir merkezindeki Feslikan Yaylası ve şehrin batısındaki Doyran beldesi göleti kenarı eklenebilir. Şehrin içerisinde yer alan parklar, korular ve sahiller çarpık kentleşme nedeni ile şehrin her bölgesine dengeli bir dağılım gösterememiş, daha çok sahil ve sahile yakın alanlarda kümeleşmiştir.

Antalya'daki alışveriş merkezi olarak adlandırılabilir yapılar genel olarak şehir merkezinde toplanmıştır. Bunlar arasında 5M Migros, Antalya Kipa, Laura, Shemall, Deepo, Özdilekpark, Terracity, MarAntalya, Erasta sayılabilir.

NÜFUS VE DEMOGRAFİK VERİLER

Antalya nüfusu 2014 yılında bir önceki yıla göre %2,98 artış göstererek 2.222.562 kişi olmuştur. Nüfusun %50,53'ünü erkekler oluşturmaktadır. Antalya ilinde kilometrekareye 106 insan düşmekte olup nüfus yoğunluğu 106 kişi/km²'dir. 2015 yılı nüfusunun 2.282.889 kişi olması beklenmektedir.

Yıllar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nüfus	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562
Önceki Yıla Göre Artış	%3,25	%3,05	%3,29	%2,40	%3,14	%2,98

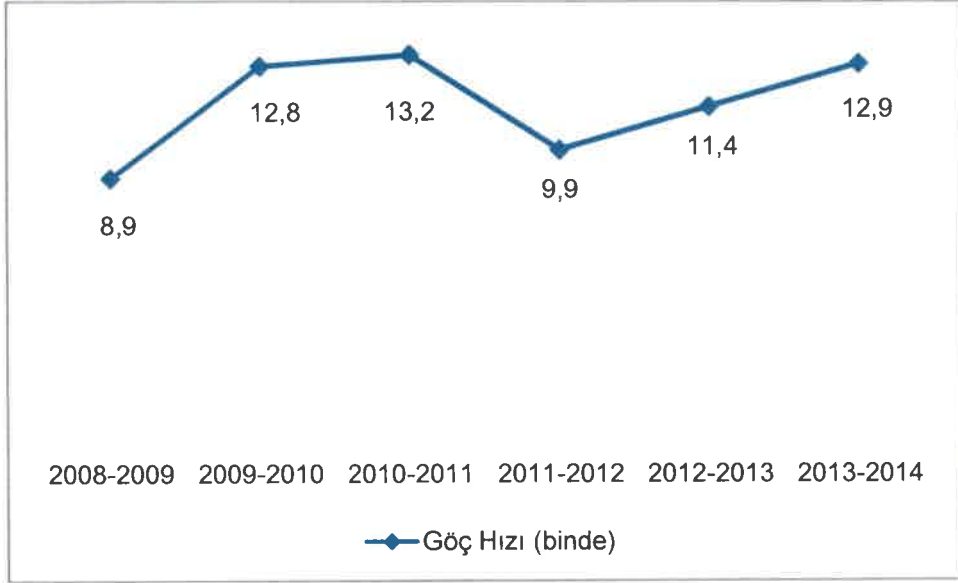
Kaynak: TÜİK

2013 yılından önce nüfusun 1.000.008'i şehir merkezinde, 919.648'i de ilçe sınırları içerisinde yaşamaktadır. Bu veriler ışığında nüfusun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktadır. 2013 yılında şehir nüfus bakımında Türkiye genelinde 5. sırada yer almaktadır. 2013 yılı verilerine göre Türkiye'de il ve ilçe merkezleri nüfusu toplam nüfusun %91,3'ünü, 2014 yılı verilerine göre ise %91,75'ini oluşturmaktadır. Bu oran Antalya için 2012 yılında %71,3 iken 2013 yılı ve sonrasında %100'dür.

Kepez	Muratpaşa	Alanya	Manavgat	Konyaaltı	Serik	Aksu
470.759	465.927	285.407	215.526	145.648	117.670	68.106

İlçe Nüfusları (Kaynak: TÜİK, 2014 Verileri)

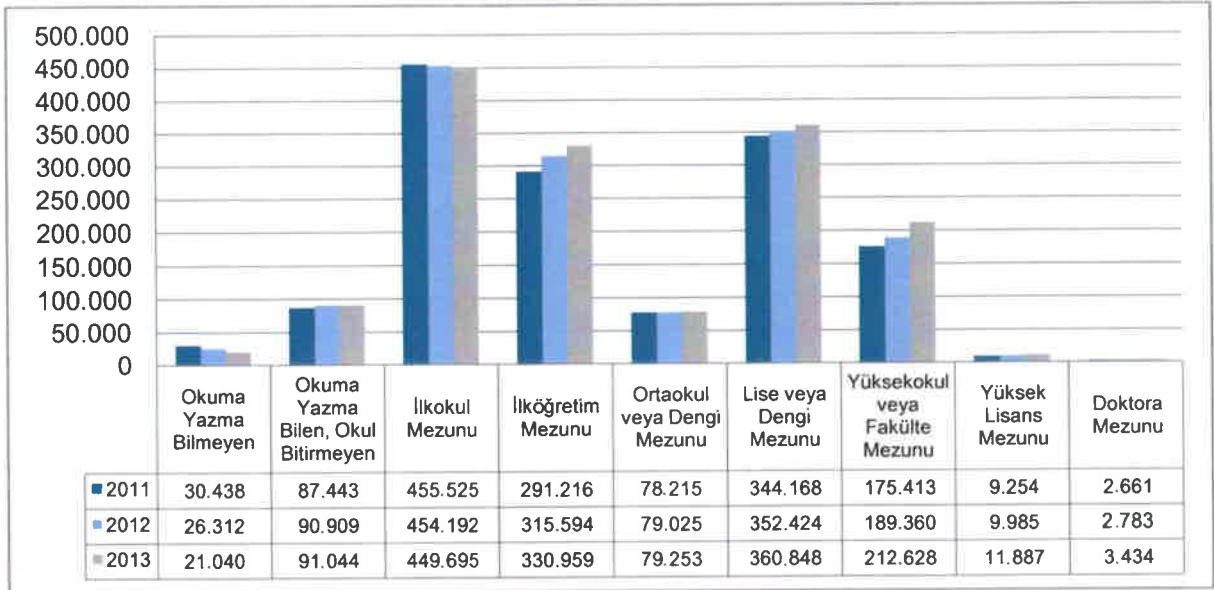
Antalya ili net göç rakamlarına bakıldığında 2011 – 2012 yıllarında ölçülen net göç rakamının binde 9,9 olduğu, 2013-2014 döneminde ise binde 11,4 olduğu TÜİK verilerinden görülmektedir. 2013 – 2014 döneminde ise bu oran binde 12,9 olarak ölçülmüştür.



Antalya Göç Hızı (Kaynak: TÜİK)

Antalya ili genel olarak Türkiye geneline göre yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 TÜİK verilerine göre 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam nüfusun %97'sini oluşturmaktadır (Türkiye için bu oran %83 olarak ölçülmüştür), üniversite ve yüksekokul mezunu oranı ise %7 civarındadır (Türkiye genelinde bu oran %5,4'tür).

TÜİK verilerine göre 2013 yılında Türkiye'de 6 yaşın üzerinde okuma yazma bilmeyen nüfusun 6 yaş üzerindeki nüfusa oranı %4'tür. Antalya ilinde bu oran kadınlar için %2,3; erkekler için de %0,5'tir. Bu oran Türkiye'de 15 yaş üstü için %4,7; Antalya'da 15 yaş üstü için %2,2'dir. 2013 yılı verilerine göre Antalya'da yüksekokul veya fakülte mezunlarının yine aynı yaş grubundaki nüfusa oranı ise %13,6'dır.



Eğitim Düzeyine Göre Antalya Nüfusu (Kaynak: TÜİK)

Antalya ili geneline bakıldığında hanehalkı büyüklüğü 2000 yılında 3,66 iken 2013 yılında bu oran 3,26 olmuştur. Hanehalkı büyüklüğü il genelinde giderek düşmektedir. Alanya ilçesi için ise 2013 verilerine göre bu oran 3,30'dur. Bu verilere göre il genelinde en yüksek hanehalkı büyüklüğü 3,60 ile Aksu, en düşük ise 2,55 ile Akseki'de görülmektedir.



EKONOMİK VERİLER

SEKTÖREL DAĞILIM VE GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Antalya şehrinin ekonomisinde genel olarak turizm, ticaret ve tarım alanları ön planda olup son dönemde sanayi sektörü de gelişmesiye göze çarpan sektörlerdendir. Bunların haricinde hayvancılık ve madencilik gibi sektörler de bunlara göre daha az yönelilen iş alanlarıdır.

1970'li yıllara kadar şehirde göze çarpmayan ticaret sektörü, bu yıllardan sonra hareketlenmelere sahne olmuştur. 1980'lerden itibaren önemli gelişme gösteren turizm sektörünün de etkisiyle ticaret faaliyetleri de gelişim göstermiştir. Şehrin ticarete en etkin kuruluşu Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısının onbinden fazla olduğu oda ile birlikte önemli diğer kuruluşlar da Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir. Şehirde ticaret sektörü toplam gelirin yaklaşık üçte birini oluşturmakta olup ihracatın %70'e yakın bir bölümü ile ithalatın %60'ı AB ülkeleri ile gerçekleştirilmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından itibaren ülkemizde yirmiyi aşkın serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan ve Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14.11.1987 tarihinde faaliyetine başlamıştır. Bakanlar Kurulu kararı ile işletmesi özel sektörde olan bölgenin işletilmesi Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş. (%36'sı kamu, %64'ü ASBAŞ) tarafından yürütülmektedir.

Antalya ili sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında bir seyir izlemektedir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik ile başlayan sanayileşme girişimleri 1961 yılında kurulan Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma isminin verilmesine neden olan Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası 2004 yılında faaliyetini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'ndaki Serbest Bölge dışında, şehir merkezinde Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı yer almaktadır. 1976 yılında Bakanlar Kurulu kararı ile yapımına başlanan, Antalya'da turizm sektörünü destekleyecek sanayi yatırımlarının da bulunması gerekliliğinden kurulan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, tarıma ve turizme uygun olmayan arazilerde sanayi oluşumları için gerekli altyapının hazırlanması ve bakımı, çalışanlar için gerekli sosyal aktivite alanları ve tesislerinin düzenlenmesi, hizmette kalite ve devamlılığı hedeflemektedir. Yapımı yaklaşık ondört ayda tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermesine karşın tespit edilen bir hata ile 60 hektara indirilmiş 1998 yılında ise yine 370 hektarlık alana çıkartılmıştır. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alana yayılmıştır. Antalya - Burdur karayolunun 26. kilometresinde yer alan organize sanayi bölgesinde doluluk oranı yaklaşık %85 civarındadır.

Antalya Ovası, Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya ilinin topraklarının yaklaşık %20'sinde tarım faaliyetleri görülmektedir. Şehirde kıyı kesiminde portakal, muz, avokado gibi tropikal bitkiler yetişmesinin yanı sıra sera tarımı da yapılmaktadır. Kıyıda uzak kesimlerde elma, armut, ayva gibi soğuğa dayanıklı meyveler yetiştirilebilmektedir. En çok üretilen tarım ürünleri arasında domates, salatalık ve portakal sayılabilir. Şehir sebze üretiminde ülke üretiminin yaklaşık %13'ünü, meyve üretiminde ise yaklaşık %6'sını karşılamaktadır. Tarım sektörü 1970 yılında nüfusun yaklaşık dörtte üçünün iştegal konusu iken 200 yılında bu oran yüzde elliye düşmüştür.

Hayvancılık faaliyetleri şehirde yaygın değildir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır. Şehirdeki küçükbaş hayvan sayısı Türkiye genelindeki sayının %2'sinden azdır. Büyükbaş hayvancılık da genelde merkez dışındaki yüksek bölgelerde yapılmakta olup büyükbaş hayvan sayısı da ülke genelindeki sayının %1'inden biraz fazladır. Antalya'daki kümes hayvancılığı hayvan sayısı olarak büyükbaş ve küçükbaş hayvancılıktan fazla olsa da ülke genelindeki kümes hayvancılığının binde üçünden azdır. Gezici arıcılık şeklinde yapılan arıcılık sektöründe de ildeki kovan sayısı ülke genelinin yaklaşık binde yirmibeşine denk gelmekte olmasının yanı sıra ipek böcekçiliği Antalya'nın ülke ekonomisine en çok katkı sağladığı hayvancılık kalemidir. İpek böcekçiliğinde şehir üretimi, ülke



üretiminin yaklaşık %16'sını oluşturmaktadır. Verimli bir kıyı kenti olmasına karşın balıkçılık Antalya'da ülke ortalamasının altındadır. Yıllık olarak üretilen alabalık, çipura ve levrek ülke üretiminin yaklaşık %1,4'ünü oluşturmaktadır. 2005 yılında uygulanan bir düzenleme ile Türkiye İç Sularını Balıklandırma Projesi kapsamında şehir merkezinin kuzeyindeki Kepez Su Ürünleri Üretme İstasyonu'nda balık çeşitlerinin artırılması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Antalya ili ülkemizde İstanbul ile birlikte turizm sektörünün öncü illerindedir. Şehirde dört mevsim turizm olanakları mevcuttur. Şehirde kültür turizmi başta olmak üzere deniz, spor, sağlık, kış, kongre, yayla, mağara ve kamp turizmi yapılabilmektedir. 2010 yılında Antalya ili dünyada en çok ziyaret edilen ilk beş il arasına girmiştir. Kültür turizmi anlamında batıdaki Kaş'tan doğudaki Gazipaşa'ya kadar uzanan kıyı şeridindeki yerler bulunmaktadır. Bu alanda antik kentler, tarihi yapılar, cami ve kiliseler mevcuttur. Şehirde deniz turizmi de yine aynı şekilde kıyı şeridi boyunca faaliyet göstermekte olup deniz turları da yapma imkanı mevcuttur. Deniz turizminde Kleopatra, Konyaaltı ve Lara plajları öne çıkmaktadır. Spor turizmi açısından irdelendiğinde ise şehrin bazı spor dallarında ev sahipliği yaptığı görülmektedir. Futbol, tenis ve golf dalları olmak üzere şehri her yıl yüzlerce sporcu tercih etmektedir. Spor faaliyetlerinin yanı sıra bu alanlarda seminerlere de ev sahipliği yapılmaktadır. 2003 – 2008 yıllarında dünya ralli şampiyonasına ev sahipliği yapan şehir, 2009 – 2010 döneminde de judo, halter, eskrim, voleybol, badminton ve benzeri alanlarda 39'u uluslararası, 66'sı ulusal, 27'si milli takım kampı ve 45'i kurs ve seminer olmak üzere toplam 177 etkinliğe ev sahipliği yapmıştır. Yaz turizminin ön planda olduğu şehirde Saklıkent Kayak Merkezi ve Alanya'daki Kış Sporları Turizm Merkezi kış turizmindeki önemli yerlerdendir. Ulaşım kolaylığı ve imkanlarının çeşitliliği açısından dünyanın her tarafından gelecek konuklar için önemli bir kongre turizm alanı olarak nitelendirilebilir. Hem deniz, hem de yüksek dağlara sahip olan şehirde Finike'den başlayarak Alanya'ya kadar uzanan bir yayla turizmi imkanı mevcuttur. 500 civarında mağaranın tespit edildiği şehirde bu alanda da turizm faaliyetleri yapılabilmektedir. Turizme açılan mağaralar ve açılmayı bekleyenler mevcuttur. İnanç turizmi olarak değişik yapılar ve alanlar bulunmasının yanı sıra 2004'te Dinler Bahçesi adıyla açılan ibadethane Kudüs'ten sonra üç dinin buluştuğu ikinci noktadır.

İSTATİSTİKSEL VERİLER

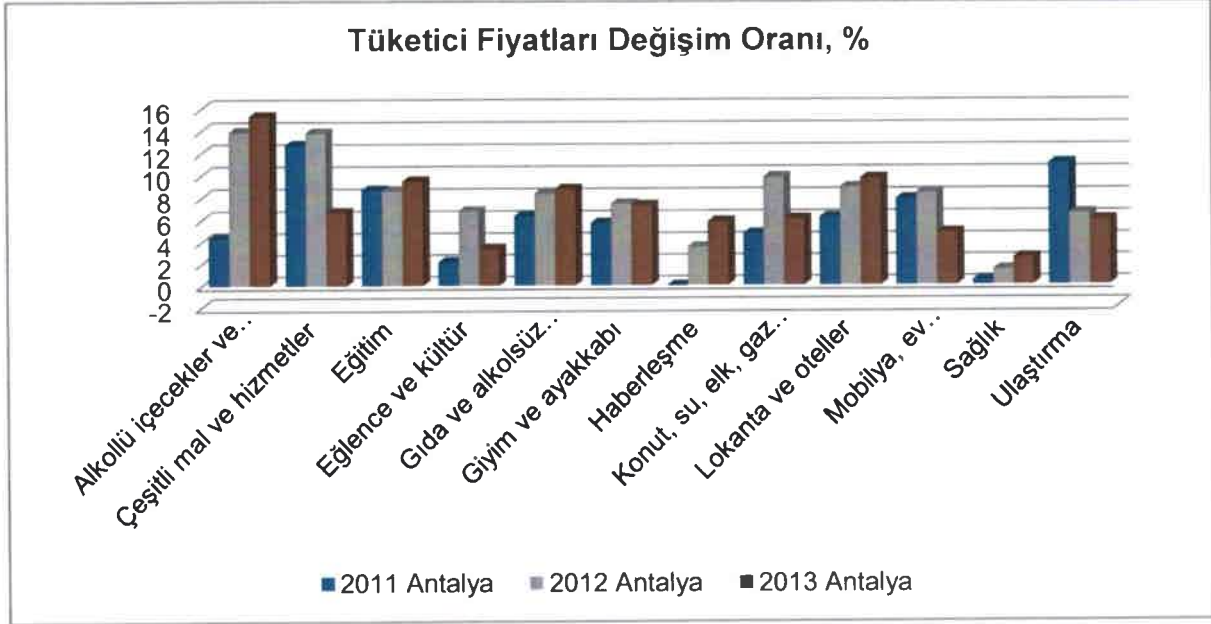
TÜİK tarafından 2011 yılına ilişkin hazırlanan verilerde cari fiyatlarla bölgesel katma değerın Antalya için sektörel paylarına bakıldığında hizmetler sektörünün %70,2 ile en yüksek payı oluşturduğu görülmektedir. Türkiye genelinde 2011 yılında hizmetler sektörü oranı ise %63,5 olup 2007 - 2011 arasında bu sektörün ülke genelindeki payı ortalama olarak %63 – 66 bandında seyrederken Antalya'da ise %68 – 72 aralığı görülmektedir.

Tüketici fiyatlarındaki değişim incelendiğinde Ankara ilindeki ortalama yıllık değişimin genel olarak ülke ortalamasına paralel bir seyir izlediği görülmektedir. 2011 ve 2013 yılları arasında 12 aylık ortalamalara göre değişim incelendiğinde ülke genelinde belirgin bir artış sergileyen kalemlerin Antalya için de aynı şekilde belirgin bir gösterge oluşturduğu görülmektedir.

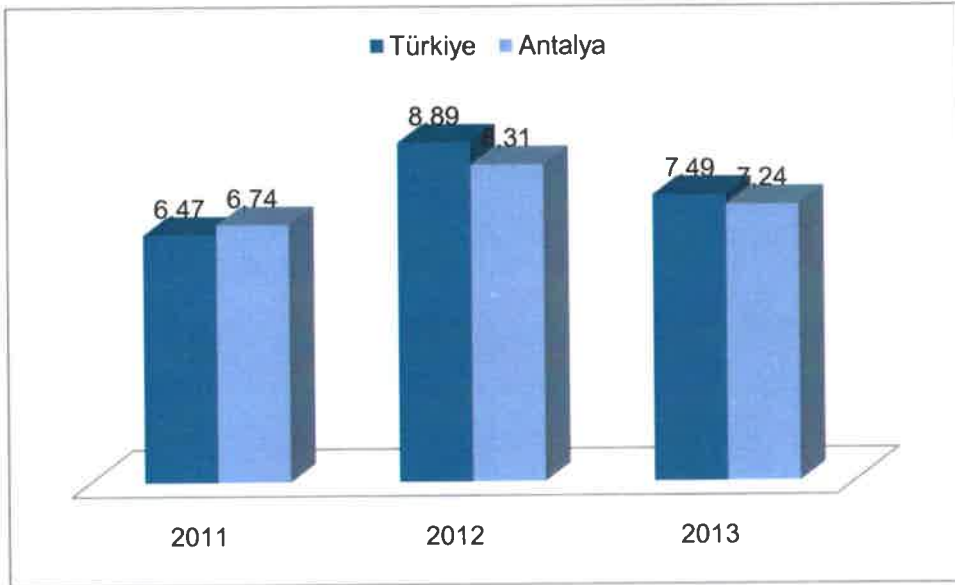
Tüketici Fiyatları Değişim Oranı, %	2011		2012		2013	
	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye
Alkollü içecekler ve tütün	4,36	3,57	13,92	14,01	15,33	15,20
Çeşitli mal ve hizmetler	12,72	12,76	13,84	12,99	6,71	4,93
Eğitim	8,70	5,43	8,63	6,03	9,50	7,12
Eğlence ve kültür	2,15	1,54	6,82	5,57	3,37	2,54
Gıda ve alkolsüz içecekler	6,34	6,24	8,38	8,41	8,80	9,10
Giyim ve ayakkabı	5,71	6,57	7,46	8,17	7,32	6,39
Haberleşme	-0,03	0,46	3,51	3,17	5,85	5,12
Konut, su, elk, gaz ve diğer yakıtlar	4,74	5,79	9,83	11,45	6,07	7,17
Lokanta ve oteller	6,21	8,05	8,93	9,15	9,73	9,26
Mobilya, ev aletleri, ev bakım hiz.	7,87	7,79	8,44	9,15	4,84	4,88
Sağlık	0,42	0,61	1,41	1,37	2,51	2,67
Ulaştırma	11,05	9,98	6,55	7,64	5,97	6,83



12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (Kaynak: TÜİK)



12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı, Sektörel (Kaynak: TÜİK)



12 Aylık Ortalamalara Göre Tüketici Fiyatları Değişim Oranı, Genel (Kaynak: TÜİK)

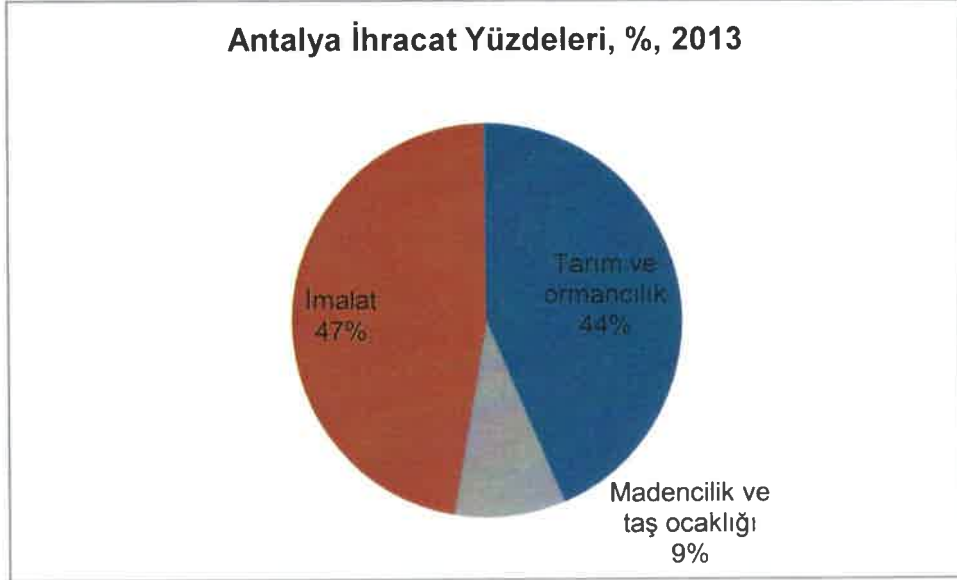
Antalya'da yapılan ihracata ilişkin TÜİK verilerine göre 2013 yılında en büyük oranın %47 ile imalat sektörü olduğu görülmektedir. Bu sektörü sırası ile tarım ve ormancılık, madencilik ve taş ocaklığı, toptan ve perakende ticaret, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ile balıkçılık sektörleri izlerken imalat ile tarım ve ormancılık sektörleri haricindeki diğer sektörlerin toplam ihracat içerisinde önemsenmeyecek bir oranda kaldığı görülmektedir.

İhracat (Bin USD)	2011		2012		2013	
	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye
Tarım ve ormancılık	435.722	5.166.596	428.459	5.188.858	463.945	5.653.323
Balıkçılık	123	186.017	174	190.340	43	258.177
Madencilik ve taş ocaklığı	69.253	2.805.449	68.121	3.160.765	98.940	3.879.449



İmalat	452.438	125.962.537	478.985	143.193.911	501.340	141.358.199
Elektrik, gaz ve su	-	148.789	-	190.211	-	28.970
Toptan ve perakende ticaret	3.440	631.901	2.116	534.800	1.235	605.984
Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri	34	583	49	544	456	3.422
Diğer	-	4.997	1	2.307	29	15.113
TOPLAM	961.011	134.906.869	977.895	152.461.736	1.065.988	151.802.637
Antalya'nın Payı, %		%0,71		%0,64		%0,70

Ekonomik Faaliyetlere Göre İhracat (Kaynak: TÜİK)



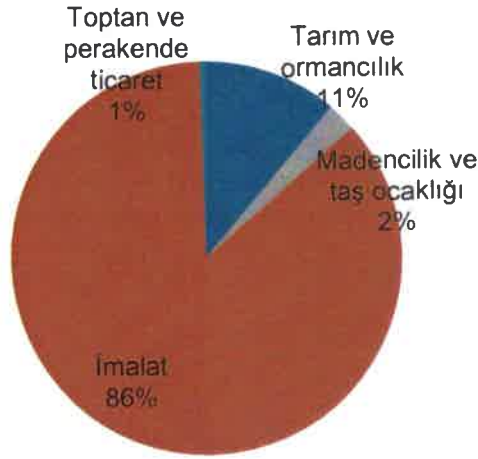
İthalat kalemlerine bakıldığında da Türkiye genelinde olduğu gibi Antalya'da da imalat sektörünün büyük bir üstünlüğünün olduğu göze çarpmaktadır. Antalya ili için 2013 yılı TÜİK verilerine göre ithalatta imalat sektörünün payı %86'dır.

İthalat(Bin USD)	2011		2012		2013	
	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye	Antalya	Türkiye
Tarım ve ormancılık	105.292	8.895.184	100.770	7.446.641	81.665	7.718.045
Balıkçılık	109	48.717	197	56.206	257	58.015
Madencilik ve taş ocaklığı	14.009	37.331.370	12.981	42.246.825	17.481	38.205.124
İmalat	569.375	183.930.287	551.183	176.235.027	635.203	196.822.807
Elektrik, gaz ve su	-	86.576	-	255.377	-	334.204
Toptan ve perakende ticaret	163	10.496.278	389	10.258.094	2.943	8.468.456
Gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri	-	4.462	4	838	1	1.143
Diğer	298	48.803	1.184	46.135	88	53.456
TOPLAM	689.246	240.841.677	666.709	236.545.143	737.639	251.661.250
Antalya'nın Payı, %						

Ekonomik Faaliyetlere Göre İthalat(Kaynak: TÜİK)



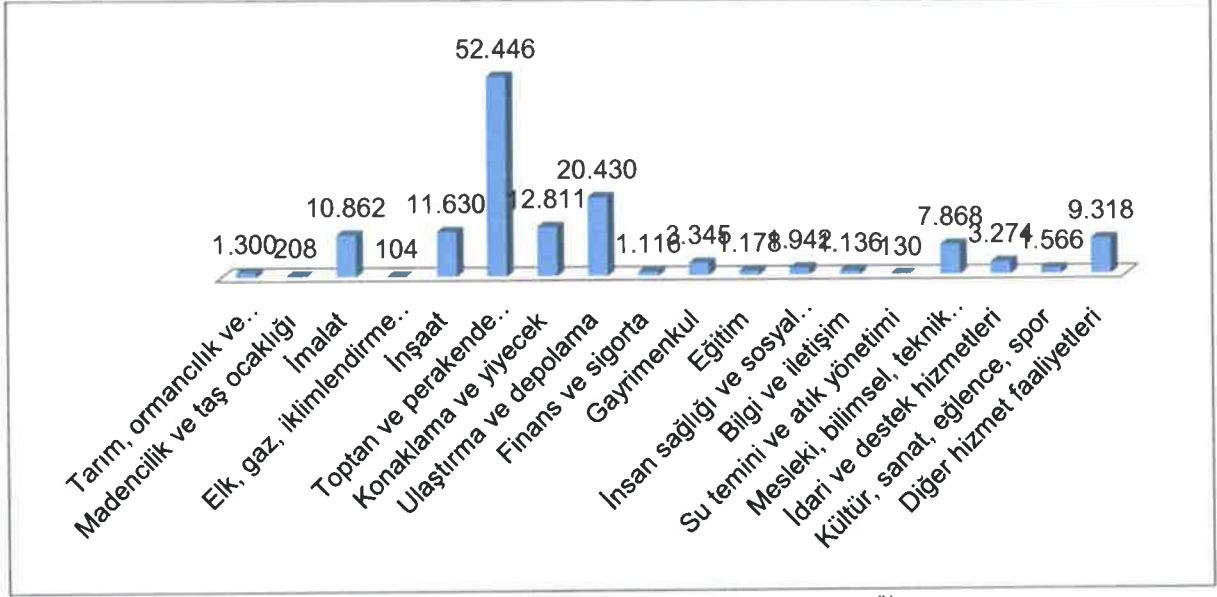
Antalya İthalat Yüzdeleri, %, 2013



2013 yılı verilerine göre Antalya ilinde en çok girişim toptan ve perakende ticaret sektöründe olmuştur. Aynı yıl kayıtlarına bakıldığında Türkiye genelinde de aynı sektörün girişim açısından önde olduğu görülmektedir. Antalya ilinde toptan ve perakende ticaret sektörünü sırası ile ulaştırma ve depolama ile konaklama ve yiyecek faaliyetleri sektörleri izlemektedir.

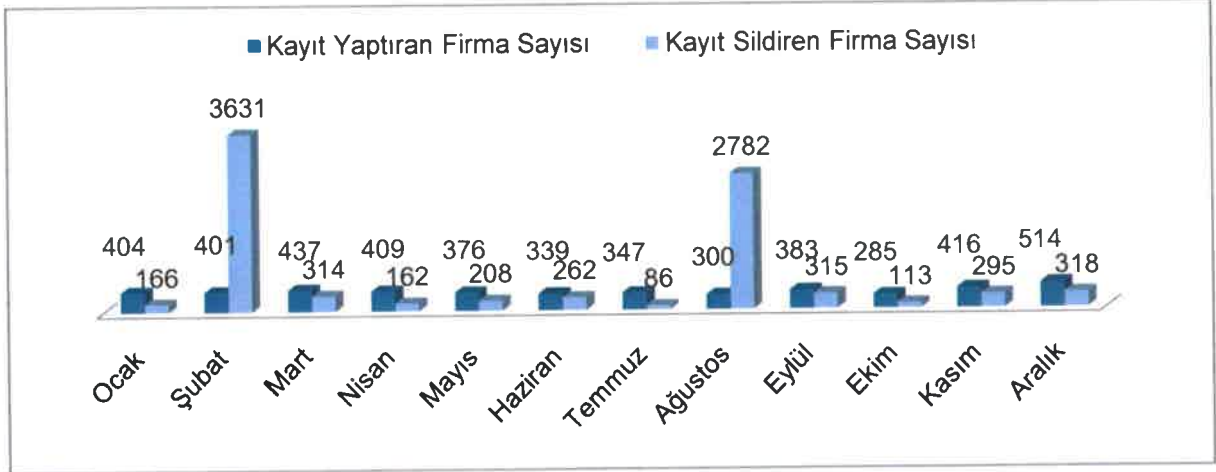
Girişim Sayıları, 2013	Türkiye	Antalya
Tarım, ormancılık ve balıkçılık	30.389	1.300
Madencilik ve taş ocaklığı	7.324	208
İmalat	426.785	10.862
Elk, gaz, iklimlendirme üretim ve dağıtım	4.578	104
İnşaat	253.747	11.630
Toptan ve perakende ticaret, motorlu kara taşıt onarımı	1.241.728	52.446
Konaklama ve yiyecek	305.526	12.811
Ulaştırma ve depolama	561.113	20.430
Finans ve sigorta	25.964	1.116
Gayrimenkul	51.399	3.345
Eğitim	28.821	1.178
İnsan sağlığı ve sosyal hizmetler	42.838	1.942
Bilgi ve iletişim	40.790	1.136
Su temini ve atık yönetimi	3.612	130
Mesleki, bilimsel, teknik faaliyetler	192.896	7.868
İdari ve destek hizmetleri	48.825	3.274
Kültür, sanat, eğlence, spor	34.458	1.566
Diğer hizmet faaliyetleri	228.748	9.318
TOPLAM	3.529.541	140.664

İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı, 2013 (Kaynak: TÜİK)



İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı, Antalya, 2013 (Kaynak: TÜİK)

Antalya Ticaret ve Sanayi Odası kayıtlarına göre odaya kayıt yaptıran firma sayısı Ocak 2014'te 404 iken, Ocak 2015'te %1,2 oranında bir düşüşle 399 olmuştur. 2014 yılı Şubat ve Ağustos ayındaki yüksek kayıt sildiren firma sayıları resen terkinlerin fazlalığından kaynaklanmaktadır.



Kayıt Yaptıran ve Kayıt Sildiren Firma Sayısı, Antalya, 2014 (Kaynak: ATSO)

TÜİK 2013 verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır. Antalya ilinde 2013 yılı yapı ruhsatı kayıtları incelendiğinde inşaat sektöründe yüzölçümü olarak en çok üretimin bağımsız bölümlerden oluşan konut projelerde olduğu ve bu projelerin alan olarak oranının %69 mertebelerinde olduğu gözlemlenebilmektedir.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2013		Türkiye			Antalya		
	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı	
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	22.292	4.312.891	22.292	788	190.260	788
	İki ve daha fazla daireli binalar	77.762	121.519.006	790.564	4.361	4.678.729	39.872
	Halka açık ikamet yerleri	616	2.075.583	33	23	73.335	1
	TOPLAM	100.670	127.907.480	812.889	5.172	4.942.324	40.661
İkamet Amaçlı Binalar	Otel vb. binalar	1.263	4.610.054	39	136	729.013	-
	Ofis (işyeri) binaları	2.563	6.779.489	719	156	292.113	50
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.086	6.867.418	2.059	277	553.577	281



Dışındaki Binalar	Trafik ve iletişim binaları	186	768.493	0	6	13.852	-
	Sanayi binaları ve depolar	3.351	8.149.052	173	54	60.028	4
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.286	9.758.972	38	68	198.801	-
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	3.258	4.044.577	173	35	34.608	1
	TOPLAM	16.993	40.978.055	3.201	732	1.881.992	336
GENEL TOPLAM	117.663	168.885.535	816.090	5.904	6.824.316	40.997	

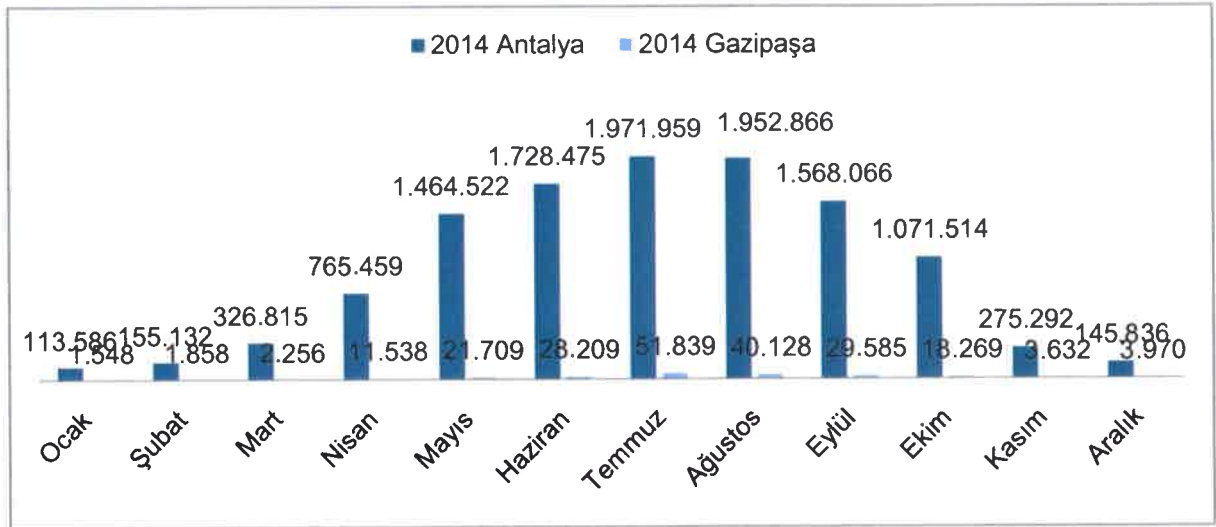
Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2013 (Kaynak: TÜİK)

Tamamlanmış yapılara ilişkin alınan yapı kullanma izin istatistiklerine göre ise Antalya'da yapılan inşaatlarının yaklaşık %54'lük kısmını (alan olarak) bağımsız bölümlerden oluşan konut yapıları oluşturmaktadır.

		Türkiye			Antalya		
Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2013		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir dairesel binalar	26.196	4.777.094	26.195	871	158.287	871
	İki ve daha fazla dairesel binalar	73.948	95.896.770	671.525	3.473	3.174.262	29.610
	Halka açık ikamet yerleri	366	1.131.566	16	18	52.440	2
	TOPLAM	100.510	101.805.430	697.736	4.362	3.384.989	30.483
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.661	3.429.924	99	133	1.031.903	1
	Ofis (işyeri) binaları	1.835	4.304.760	321	128	139.346	30
	Toptan ve perakende ticaret binaları	7.663	8.497.375	2.186	1.195	1.043.428	70
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Trafik ve iletişim binaları	153	721.912	18	2	4.225	-
	Sanayi binaları ve depolar	3.086	7.742.649	108	43	75.017	1
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.183	5.132.825	41	29	111.776	-
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	1.945	2.424.519	109	35	46.158	5
	TOPLAM	17.526	32.253.964	2.882	1.565	2.451.853	107
GENEL TOPLAM	118.036	134.059.394	700.618	5.927	5.836.842	30.590	

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2013 (Kaynak: TÜİK)

Antalya'ya havayolu ile ulaşım sağlanan havaalanları Antalya Havaalanı ve Gazipaşa Havaalanı'dır. Antalya Havalimanı şehir merkezinin 10 km. doğusunda yer almakta ve yolcu trafiği istatistiklerine göre Avrupa'nın 14., Türkiye'nin ise 2. havalimanıdır. Alanya'ya 45 km. mesafede olan ve Gazipaşa ilçesinde yer alan Gazipaşa Havalimanı ise 2009 tarihinde faaliyete başlamış, dağlar yüzünden deniz yönünden gelen uçakların pas geçme durumunda tekrar yükselme imkanı bulamaması kullanım kısıtlılığı getirmiştir.



Aylık Gelen Yolcu İstatistikleri, Havaalanları, 2014 (Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Antalya ili gümrük kapılarından giriş yapan yerli ve yabancıların sayıları Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü kayıtlarına göre 2013 yılında toplam 11.535.762 kişi olup bunların 11.122.510 kişisi yabancı ziyaretçilerdir. 2014 yılı verilerine bakıldığında toplam giriş sayısının 11.942.183 olduğu ve bunun 11.506.350'sinin yabancı olduğu görülmektedir.



2013	Yabancı Ziyaretçiler							Yerli Ziyaretçiler						
	Havalimanları		Deniz Limanları					Havalimanları		Deniz Limanları				
	Antalya	Gazipaşa	Alanya	Kaş	Antalya	Finike	Kemer	Antalya	Gazipaşa	Alanya	Kaş	Antalya	Finike	Kemer
Ocak	90.837	0	2.175	78	1.015	0	0	17.227	0	1	65	83	4	0
Şubat	148.809	0	7.284	134	921	2	5	17.362	0	2	90	238	0	0
Mart	326.068	388	4.754	219	4.125	9	0	27.262	3	1	195	115	0	0
Nisan	634.775	5.696	7.070	643	18.733	22	1	27.927	174	1	321	384	0	0
Mayıs	1.378.392	13.732	2.468	1.428	18.067	101	1	37.804	270	10	734	362	0	0
Haziran	1.569.903	18.851	2.975	1.976	15.474	55	18	49.691	407	299	1.119	80	2	4
Temmuz	1.727.517	33.388	3.699	2.900	16.907	135	22	51.169	438	279	1.865	105	14	8
Ağustos	1.781.091	23.777	2.412	4.543	19.993	65	25	59.237	557	526	2.716	141	6	3
Eylül	1.624.959	16.899	6.111	2.513	15.654	72	14	37.536	248	107	1.612	76	3	1
Ekim	1.114.904	7.368	11.866	2.573	18.528	26	17	35.386	170	178	1.837	96	5	6
Kasım	261.308	3.493	6.368	405	8.212	19	8	19.316	199	8	239	72	0	0
Aralık	121.788	3.030	882	893	806	0	116	16.302	323	2	118	87	0	24

Antalya Gümrük Kapıları, Yerli ve Yabancı Ziyaretçi Girişleri, 2013 (Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

2014	Yabancı Ziyaretçiler							Yerli Ziyaretçiler						
	Havalimanları		Deniz Limanları					Havalimanları		Deniz Limanları				
	Antalya	Gazipaşa	Alanya	Kaş	Antalya	Finike	Kemer	Antalya	Gazipaşa	Alanya	Kaş	Antalya	Finike	Kemer
Ocak	97.886	1.341	0	808	951	17	0	15.700	207	0	57	7	0	0
Şubat	138.002	1.525	8	85	734	11	0	17.130	333	0	95	223	1	0
Mart	301.426	2.090	2	208	865	4	0	25.389	166	0	95	46	0	0
Nisan	738.195	11.336	3.091	845	15.738	46	23	27.264	202	0	321	77	1	2
Mayıs	1.427.882	21.152	3.072	1.343	15.190	104	47	36.640	557	2	728	85	5	2
Haziran	1.682.072	27.405	2.574	2.570	15.891	146	10	46.403	804	6	1.202	60	5	3
Temmuz	1.904.302	50.429	50	3.084	18.369	111	4	67.657	1.410	4	1.202	89	4	0
Ağustos	1.891.837	39.135	682	4.700	19.199	36	6	61.029	1.056	0	2.594	49	11	4
Eylül	1.525.531	28.970	3.569	3.076	15.447	27	22	42.535	615	0	1.579	119	0	1
Ekim	1.034.643	17.908	4.850	2.603	31.782	76	10	36.871	361	3	1.678	222	1	1
Kasım	253.250	3.435	1.336	241	2.162	7	0	22.042	197	1	339	107	0	0
Aralık	126.353	3.536	1	177	689	10	0	19.483	434	8	223	84	2	0

Antalya Gümrük Kapıları, Yerli ve Yabancı Ziyaretçi Girişleri, 2014 (Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Bu veriler ışığında 2013 yılı ve 2014 yılı ziyaretçi sayılarına bakıldığında yabancı ziyaretçi sayısında Şubat ayında %3,94; Mart ayında da %6,96 düşüş gözlenmesine rağmen yıl genelinde 2014 yılında bir önceki yıla göre toplam %3,45 oranında artış görülmektedir. Yerli ziyaretçilerde ise 2014 yılının ilk altı ayında gözlenen düşüş, sonraki dönemlerde artış olarak belirmiş, yıl genelinde de %5,46 oranında bir artış olmuştur.

ANTALYA TURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASI

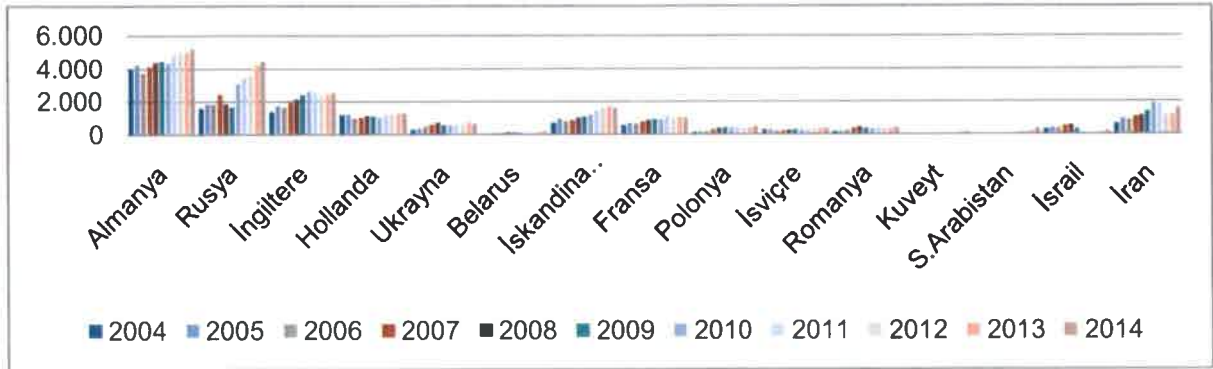
Dünya genelinde turizm sektörüne bakıldığında ülke büyüme oranlarına göre sektörün genel olarak daha yüksek oranlarda büyüme kaydettiği görülmektedir. Turizm sektörünün 2003 yılından 2014 yılına kadar ortalama büyümesi %6 olarak hesaplanmaktadır. Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi (WTTC) verilerinden hareketle turizm sektörüne ilişkin global olarak yapılan öngörülerde turizm sektörünün global olarak 2023 yılında 2013 yılına oranla iki kat büyüyerek 13,6 trilyon USD hacme ulaşması istihdam katkısı olarak da 2013 yılındaki 266.000 kişiden 2023 yılında 339.000 kişiye ulaşması beklenmektedir.

Dünya Turizm Sektörü Hacmi		GSYİH ve Turizm Sektörü Büyüme Tahminleri		
Yıllar	Trilyon USD	Yıllar	GSYİH	Turizm Sektörü
2003	3,7	2014	3,6%	4,3%
2004	4,3	2015	3,9%	6,5%



2005	4,6	2016	4,0%	7,0%
2006	5,0	2017	3,9%	7,1%
2007	5,6	2018	3,9%	7,1%
2008	6,0	2019	3,9%	7,3%
2009	5,6			
2010	5,9			
2011	6,6	(*) Tahmin		
2012	6,8	Dünya Turizm Sektörü Verileri ve Tahminleri		
2013	7,0	(Kaynak: Dünya Seyahat ve Turizm Konseyi (WTTC), IMF,		
2014 (*)	7,3	2013)		

Türkiye'ye gelen yabancıların milliyetlere göre dağılımına bakıldığında Almanya ve Rusya Federasyonu'nun başı çeken ülkeler olduğu, son yıllarda ise İran'dan gelen yabancıların sayılarında ciddi bir artış olduğu görülmektedir. Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği (AKTOB) verilerine göre %5,5 artış gösterirken Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) verilerine göre dünya genelinde uluslararası ziyaretçi sayısındaki artış %4,7 olmuştur.



Türkiye'ye Gelen Yabancıların Dağılımı (Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği)

Dünya ziyaretçi trafiği, 2014, milyon				Akdenizde yabancı ziyaretçileri, milyon			
	2013	2014	Değişim		2013	2014	Değişim
Avrupa	566,3	588,4	3,90%	İspanya	60,6	64,9	7,10%
Asya Pasifikler	249,8	263	5,28%	Türkiye	34,9	36,8	5,44%
Amerika	168,1	180,6	7,44%	Yunanistan	17,9	20,6	15,08%
Afrika	54,7	56	2,38%	Mısır (*)	9,4	9,9	5,32%
Ortadoğu	48,2	50,3	4,36%				
Toplam	1087,1	1138,3	4,71%				

(*) Tahmin

Türkiye Yabancı Ziyaretçi Değişimi			
2014 Artış		2014 Düşüş	
	%		%
İran	17,2%	Ukrayna	28,5%
Rusya	9,1%	Norveç	24,9%
Almanya	9,1%	İtalya	9,9%
Yunanistan	5,6%	İsveç	7,1%
Irak	5,5%	Brezilya	6,3%
Bulgaristan	4,8%	Gürcistan	4,1%
S.Arabistan	4,7%	Kanada	2,7%
İngiltere	4,0%	Fransa	2,5%

Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği

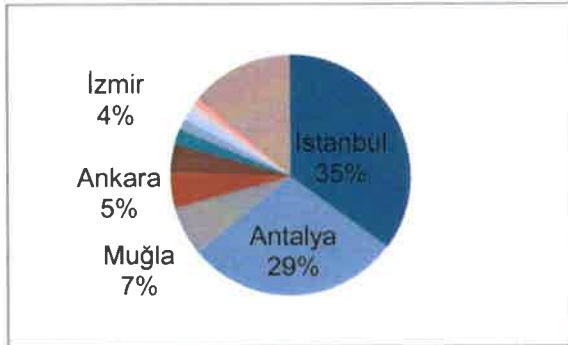


Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği verilerine göre Türkiye genelinde turizm sektöründe 2014 yılında bir önceki yıla göre yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir %9,7 oranında artış göstermiştir. Yabancı ve yurtdışında ikamet edenlerden elde edilen gelir 34,3 milyar USD (kişi başı 828 USD) olmuştur. Yine 2014 yılında yalnızca yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelir ise 27,7 milyar USD (kişi başı 774 USD) olurken, yurtdışında ikamet eden vatandaşlardan elde edilen gelir bir önceki yıla göre %7 düşerek 6,2 milyar USD (kişi başı 1.130 USD) olmuştur. 2014 yılında yabancı ve yurtdışında ikamet eden vatandaşların harcamalarının 26 milyar USD tutarı kişisel harcamalar, 8,3 milyar USD tutarı ise oaket tur harcamaları olarak görülmektedir.

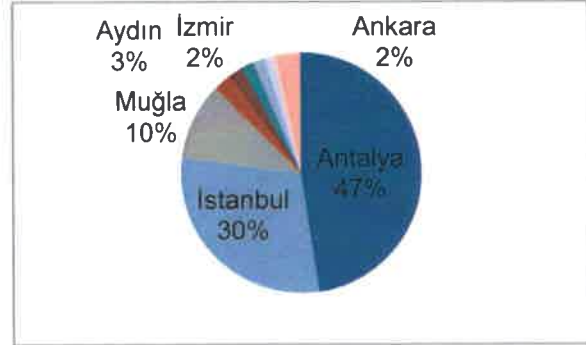
TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ	ORTALAMA	HARCAMA
	Yabancı + Vatandaş**	Yabancı + Vatandaş**	
	Milyar dolar	Milyon kişi	Dolar
2005	20,3	24,1	842,4
2006	18,6	23,1	803,2
2007	20,9	27,2	769,5
2008	25,4	31	820,4
2009	25,1	32	783,1
2010	24,9	33	754,8
2011	28,1	36,2	777,7
2012	29,4	36,8	798,1
2013	32,4	39,3	823,7
2014	34,3	41,4	828,3

Türkiye Turizm Geliri (Kaynak:AKTOB) (**Yurtdışında ikamet eden ve Türkiye'ye gelen vatandaşlar)

Türkiye genelinde yapılan gecelemlerin 2013 yılında %54'ünü, 2014 yılında ise %55'ini konaklama tesisleri sağlamakta iken Antalya ilinde bu oran her iki yılda da %91 düzeyindedir. Antalya'da yapılan gecelemlerin %31,7'si Almanya, %27,7'si Rusya Federasyonu, %4,9'u İngiltere, %4,3'ü Hollanda, %2,3'ü Ukrayna, %2,2'si İsveç, %2,1'i Belçika, %2,0'ı ise Türkiye'den sağlanmaktadır. Ortalama kalış sürelerine bakıldığında ise Almanya'nın 9,5 gece, Rusya Federasyonu'nun da 8,7 gece ile ilk sıralarda yer aldığı, bunu 8,4 gece ile Ukrayna'nın izlediği ve ortalama geceleme süresinin 8,3 olduğu görülmektedir.



Türkiye'de Yapılan Yabancı Gecelemlerin Dağılımı, 2014



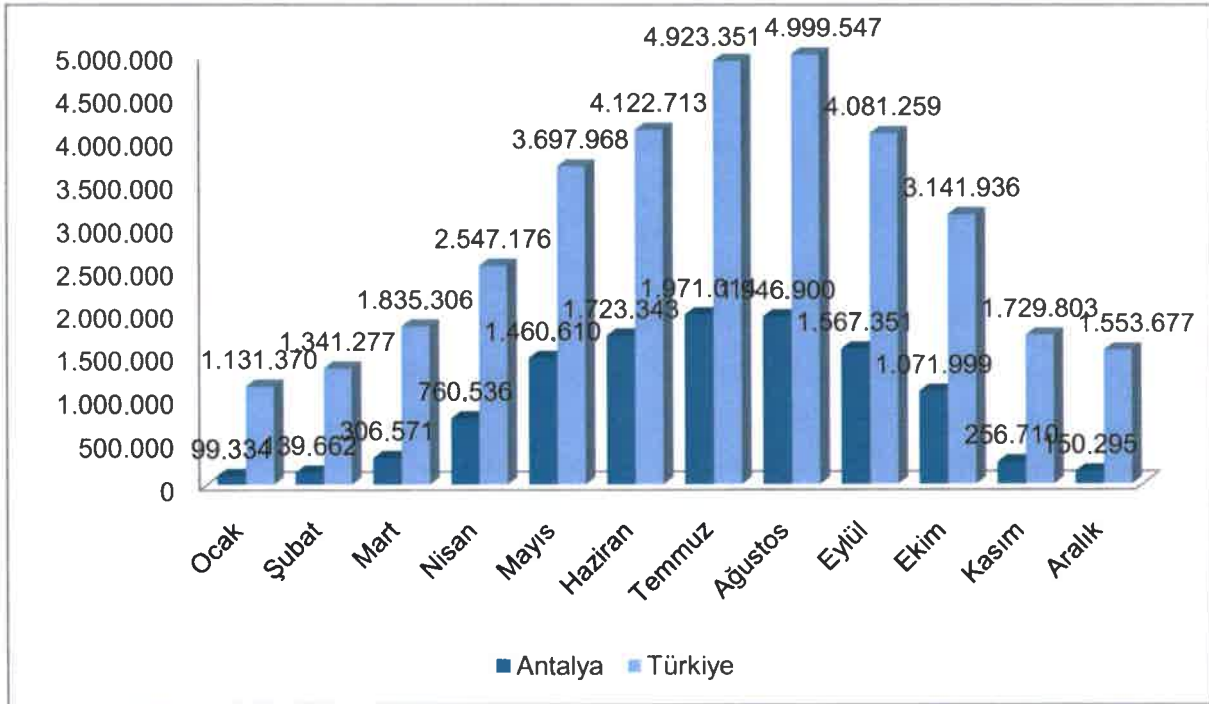
Türkiye'de Konaklama Tesislerinde Yapılan Yabancı Gecelemlerin Dağılımı, 2014

Kaynak: Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği

Antalya'nın önemli sektörlerinden olan turizm sektörüne bakıldığında Ocak 2015 döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre gelen turist sayısında %1,1 düşüş olduğu görülmektedir. Antalya Ticaret ve



Sanayi Odası tarafından açıklanan verilere göre Ocak 2015 döneminde Antalya'ya gelen turist sayısının %53,7'sini Alman vatandaşları, %13,1'ini de Rusya Federasyonu vatandaşları oluşturmaktadır. 2015 yılı Ocak ayı bir önceki yılın aynı ayı ile kıyaslandığında en fazla artışın Polonya ve İsviçre'den olduğu, en yüksek düşüşlerin de Danimarka ve Fransa'dan olduğu gözle çarpılmaktadır.



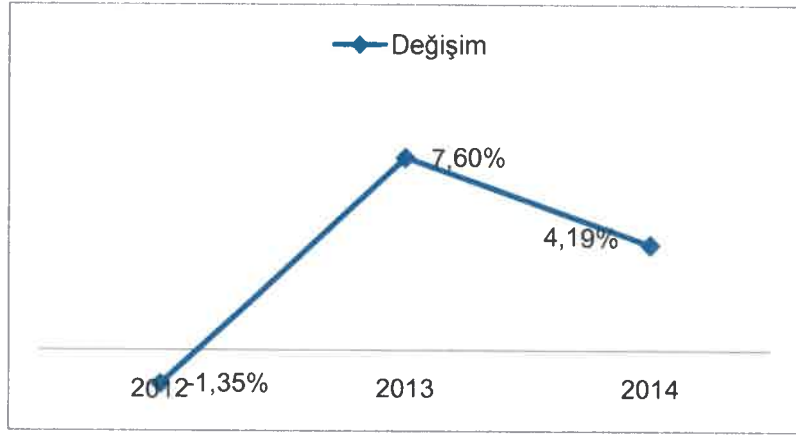
Türkiye ve Antalya'ya Gelen Turist Sayıları, 2014 (Kaynak: ATSO)(Türk Vatandaşları ve Günöbirlükçiler Hariçtir)

Antalya'ya gelen turist sayılarının Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turist sayıları içerisinde büyük bir oranı tutmasının yanı sıra, Antalya Ticaret ve Sanayi Odası (ATSO) verilerine göre 2014 yılının ilk onbir aylık döneminde Türkiye'yi ziyaret eden yabancı turistlerin %14,8'i Antalya'yı tercih etmiş, aynı dönemde bir önceki yıla göre Türkiye'ye gelen turist sayısı %6,8 artarken, Ocak – Aralık 2014 döneminde Antalya'ya gelen turist sayısındaki artış %4,2 olmuştur.

Antalya'ya Gelen Yabancı Turist Sayısı

Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2014	99.334	139.662	306.571	760.536	1.460.610	1.723.343	1.971.014	1.946.900	1.567.351	1.071.999	256.710	150.295
2013	90.901	148.947	327.027	650.646	1.406.019	1.601.296	1.775.566	1.823.110	1.652.937	1.126.134	265.509	125.802
2012	104.582	162.305	294.238	609.149	1.212.068	1.484.722	1.720.054	1.709.499	1.510.786	1.006.747	286.906	116.291
2011	109.277	185.501	370.197	727.815	1.283.137	1.503.679	1.686.652	1.642.138	1.434.176	1.022.669	277.724	114.217

Kaynak: ATSO (Türk Vatandaşları ve Günöbirlükçiler Hariçtir)

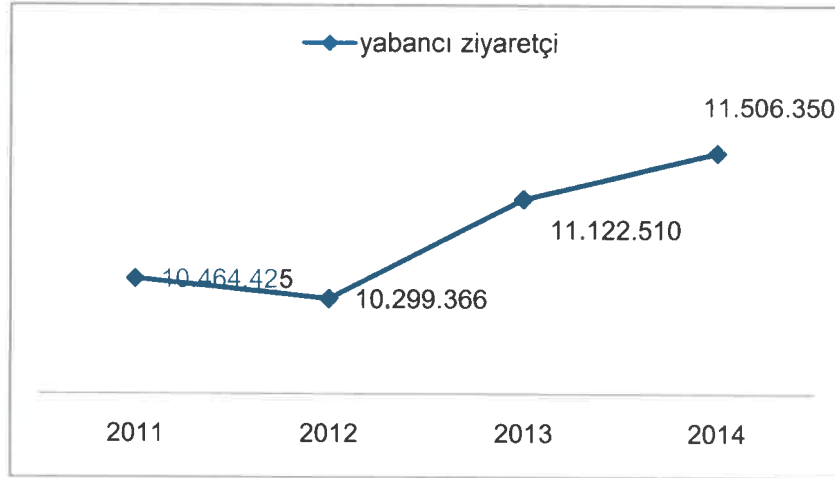


Antalya'ya Gelen Yabancı Turist Sayısındaki Değişim, %

Antalya Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü kayıtlarına göre ise Antalya iline giriş yapan toplam yabancı ziyaretçi sayılarının aylara göre değişimleri aşağıdaki gibidir;

Yıllar	Antalya'ya Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı											
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2014	101.003	140.365	307.461	769.274	1.468.790	1.730.668	1.976.349	1.955.595	1.576.642	1.091.872	260.214	130.766
2013	94.105	157.155	335.563	666.940	1.414.189	1.609.252	1.784.568	1.831.906	1.666.222	1.155.282	279.813	127.515
2012	105.335	162.857	296.420	614.860	1.219.630	1.492.881	1.737.281	1.717.009	1.521.767	1.035.119	275.176	121.031
2011	110.176	187.131	373.780	735.233	1.296.872	1.515.467	1.697.739	1.653.337	1.442.266	1.039.042	296.240	117.142

Antalya Yabancı Ziyaretçi Sayıları (Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)



Antalya Yabancı Ziyaretçi Sayıları

Antalya iline gelene yabancı ziyaretçi sayılarında 2012 yılında kısmi bir düşüş görülmesine rağmen, yabancı ziyaretçi girişlerinin 2012 sonrasında da artarak devam ettiği görülmektedir. Antalya'yı ziyaret eden yabancı ziyaretçilerin büyük çoğunluğunun Rusya Federasyonu ve Almanya'dan olduğu Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü verilerinden elde edilebilmektedir. 2012 yılındaki genel düşüşe rağmen Rusya Federasyonu'ndan gelen ziyaretçilerin artış eğiliminin bu düşüşten etkilenmediği ve artışın devam ettiği, bunun yanı sıra 2012 yılında Alman ziyaretçi sayısında gözlemlenen artışın 2013 yılında düşüş olarak ortaya çıktığı görülmektedir.



Ülke	2011		2012		2013		2014	
	Ziyaretçi Sayısı	%	Ziyaretçi Sayısı	%	Ziyaretçi Sayısı	%	Ziyaretçi Sayısı	%
Rusya Federasyonu	2.716.257	25,96%	2.761.145	26,81%	3.338.166	30,01%	3.489.007	30,32%
Almanya	2.786.616	26,63%	2.884.277	28,00%	2.834.413	25,48%	2.987.577	25,96%
Hollanda	537.518	5,14%	528.612	5,13%	547.370	4,92%	548.040	4,76%
İngiltere	463.647	4,43%	408.960	3,97%	443.851	3,99%	449.598	3,91%
İsveç	368.035	3,52%	348.096	3,38%	380.540	3,42%	376.058	3,27%
Ukrayna	351.214	3,36%	326.985	3,17%	384.778	3,46%	286.764	2,49%
Diğer Yabancı	3.241.138	30,97%	3.041.291	29,53%	3.193.392	28,71%	3.369.306	29,28%
Toplam Yabancı	10.464.425	100,00%	10.299.366	100,00%	11.122.510	100,00%	11.506.350	100,00%
Yerli	436.489	4,00%	426.770	3,98%	413.252	3,58%	435.833	3,65%
Toplam	10.900.914		10.726.136		11.535.762		11.942.183	

Antalya Milliyetlere Göre Yabancı Ziyaretçi Sayıları (Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından 30.09.2014 tarihinde açıklanan verilere göre Antalya ili genelinde toplam işletme belgeli tesis sayısı 747, yatırım belgeli tesis sayısı ise 164 adettir. İl genelinde toplam 911 adet turizm tesisi bulunmakta olup tesislerin toplam kapasitesi 469.112 yataktır. Bu tesislerin 304 adedi 5 yıldızlı otel, 237 adedi de 4 yıldızlı otellerdir.

İLÇE ADI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
MANAVGAT	175	55.911	121.780	45	9.235	19.439	220	65.146	141.219
ALANYA	244	44.929	94.804	57	13.748	29.848	301	58.677	124.652
KEMER	140	33.452	71.939	22	4.293	9.675	162	37.745	81.614
SERİK	75	28.330	61.351	13	2.710	5.930	88	31.040	67.281
AKSU	22	11.264	24.973	3	801	1.996	25	12.065	26.969
MURATPAŞA	51	6.464	13.343	7	1.530	3.054	58	7.994	16.397
KONYAALTI	17	1.596	3.422	4	316	632	21	1.912	4.054
DEMRE	1	8	16	6	1.216	2.515	7	1.224	2.531
KAŞ	13	566	1.161	4	269	633	17	835	1.794
KUMLUCA	4	500	1.227	1	16	40	5	516	1.267
KEPEZ	3	219	430	1	95	202	4	314	632
FİNİKE	1	297	598	0	0	0	1	297	598
GAZİPAŞA	0	0	0	1	30	60	1	30	60
DÖŞEMEALTI	1	15	44	0	0	0	1	15	44
T O P L A M	747	183.551	395.088	164	34.259	74.024	911	217.810	469.112

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



TESİSİ TÜRÜ / SINIFI	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
1. SINIF TATİL KÖYÜ	2	959	1.932	0	0	0	2	959	1.932
5 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	43	17.037	38.088	4	718	1.965	47	17.755	40.053
4 YILDIZLI TATİL KÖYÜ	3	1.007	2.450	4	1.048	2.276	7	2.055	4.726
5 YILDIZLI OTEL	255	101.093	217.947	49	17.045	36.257	304	118.138	254.204
4 YILDIZLI OTEL	186	43.474	91.459	51	11.331	24.892	237	54.805	116.351
3 YILDIZLI OTEL	112	11.305	24.157	29	2.759	5.772	141	14.064	29.929
2 YILDIZLI OTEL	46	1.947	3.975	11	700	1.394	57	2.647	5.369
1 YILDIZLI OTEL	11	739	1.485	11	422	866	22	1.161	2.351
MOTEL	1	16	32	0	0	0	1	16	32
PANSİYON	9	133	274	0	0	0	9	133	274
KAMPİNG	2	486	1.390	0	0	0	2	486	1.390
MÜSTAKİL APART OTEL	39	2.368	5.394	0	0	0	39	2.368	5.394
SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ	1	0	0	0	0	0	1	0	0
GOLF TESİSİ	10	201	424	2	60	228	12	261	652
ÖZEL KONAQLAMA TESİSİ	21	1.133	2.447	0	0	0	21	1.133	2.447
BUTİK OTEL	3	107	216	2	52	126	5	159	342
TURİZM KOMPLEKSİ	1	772	1.700	0	0	0	1	772	1.700
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ	2	774	1.718	1	124	248	3	898	1.966
TOPLAM	747	183.551	395.088	164	34.259	74.024	911	217.810	469.112

Kaynak: Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Bu verilerin yanı sıra Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan istatistiklere göre Antalya ilinde 2013 yılı itibarı ile mahalli idareler tarafından belgelendirilen 1.113 adet tesis, 35.914 oda ve 81.155 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

Tesis Türü	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
Otel	1.145.284	225.657	1.370.941	6.747.465	775.241	7.522.706	5,89	3,44	5,49	44,66	5,13	49,79



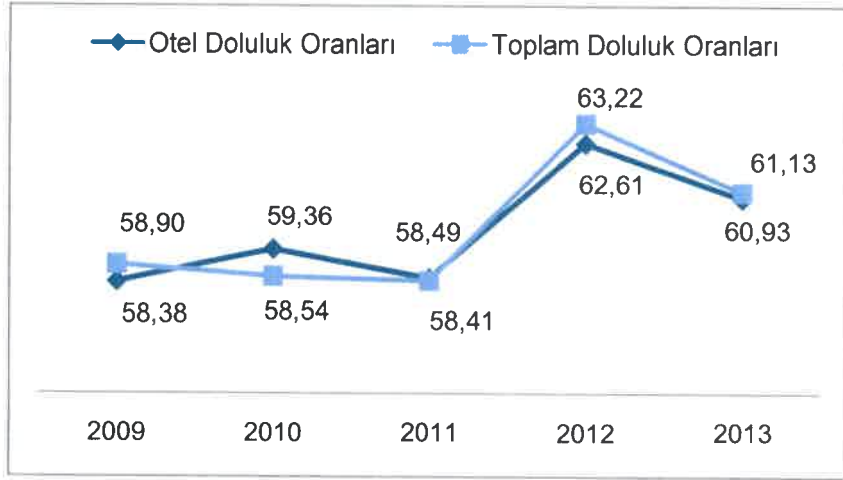
Motel	44.064	4.047	48.111	155.874	6.856	162.730	3,54	1,69	3,38	18,78	0,83	19,61
Pansiyon	193.632	199.101	392.733	1.155.032	580.081	1.735.113	5,97	2,91	4,42	24,40	12,26	36,66
Kamping	824	3.527	4.351	9.923	3.697	13.620	12,04	1,05	3,13	12,23	4,56	16,79
TOPLAM	1.383.804	432.332	1.816.136	8.068.294	1.365.875	9.434.169	5,83	3,16	5,19	38,88	6,58	45,46

Belediyeler Tarafından Belgelendirilen Kuruluşlar İstatistikleri, Antalya, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan ve 2013 yılını içeren veriler incelendiğinde bakanlık tarafından işletme belgesi verilen kuruluşların yerli ve yabancı turistler açısından önemli bir yer tuttuğu görülmektedir. Bunun yanı sıra işletme belgeli tesisler incelendiğinde 2013 yılında otellerde en yüksek doluluk oranının 4 yıldızlı otellerde olduğu göze çarpmaktadır. Genel olarak turizm işletmelerindeki doluluğun büyük çoğunluğu yabancı turistlerce sağlanmakta olup işletme belgeli otellerde 2009 ve 2011 yılları arasında durağan bir seyir izleyen doluluk oranları 2012 yılında önemli bir sıçrama göstermiştir.

Tesis Türü	Tesise Geliş Sayısı			Geceleme			Ortalama Kalış Süresi			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
5 Yıldızlı Otel	6.247.248	1.845.327	8.092.575	32.548.558	5.486.235	38.034.793	5,21	2,97	4,70	51,51	8,68	60,20
4 Yıldızlı Otel	2.646.574	488.968	3.135.542	13.939.078	1.379.822	15.318.900	5,27	2,82	4,89	58,41	5,78	64,19
3 Yıldızlı Otel	635.205	247.052	882.257	3.112.687	484.780	3.597.467	4,90	1,96	4,08	50,62	7,88	58,51
2 Yıldızlı Otel	74.161	109.183	183.344	453.283	207.631	660.914	6,11	1,90	3,60	35,08	16,07	51,15
1 Yıldızlı Otel	24.367	4.087	28.454	129.283	11.529	140.812	5,31	2,82	4,95	43,49	3,88	47,37
Otel Toplamı	9.627.555	2.694.617	12.322.172	50.182.889	7.569.997	57.752.886	5,21	2,81	4,69	52,94	7,99	60,93
Motel	404	-	404	3.043	-	3.043	7,53	-	7,53	51,68	-	51,68
Pansiyon	1.246	3.498	4.744	6.632	12.785	19.417	5,32	3,65	4,09	5,40	10,42	15,82
Tatil Köyü	897.464	199.418	1.096.882	6.259.760	910.285	7.170.045	6,97	4,56	6,54	58,22	8,47	66,68
Kamping	1.138	-	1.138	8.558	-	8.558	7,52	-	7,52	51,68	-	51,68
Golf Tesisi	133.148	19.083	152.231	239.919	38.375	278.294	1,80	2,01	1,83	71,77	11,48	83,25
Turizm Kompleksi	43.167	23.578	66.745	238.861	76.112	314.973	5,53	3,23	4,72	48,76	15,54	64,30
Özel Tesis	46.899	15.843	62.742	307.839	44.771	352.610	6,56	2,83	5,62	37,30	5,42	42,72
Butik Otel	503	2.040	2.543	2.907	7.780	10.687	5,78	3,81	4,20	6,09	16,31	22,40
Apart Otel	76.130	8.341	84.471	441.142	25.043	466.185	5,79	3,00	5,52	36,70	2,08	38,78
TOPLAM	10.827.654	2.966.418	13.794.072	57.691.550	8.685.148	66.376.698	5,33	2,93	4,81	53,13	8,00	61,13

Turizm İşletme Belgeli Kuruluşlar İstatistikleri, Antalya, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)



Turizm İşletme Belgeli Kuruluşlar Doluluk Oranları, Antalya, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği verilerine göre Türkiye genelinde konaklama tesisleri yatırımları için 2014 yılında 375 adet yatırım için 6,1 milyar TL teşvik alınmıştır. Bu yatırımların 313 adedi komple yeni yatırımdan oluşmakta ve bu yeni yatırımlar ile 84.000'den fazla yatak üretilmesi planlanmaktadır. Bu yatakların %45'i 5 yıldızlı tesisler, %31'i 4 yıldızlı tesisler, %16'sı da 3 yıldızlı tesisleri kapsamakta olup, yeni yapılacak yatırımlara ilişkin harcanması planlanan 5,4 milyar TL'nin %52'si 5 yıldızlı, %29,5'i 4 yıldızlı, %11'i ise 3 yıldızlı tesisleri içermektedir. Yatırımların %50'sinden fazlası Antalya ve İstanbul illeri için planlanmış ve yatırım bütçesi ve yeni yatak arzı olarak Antalya %36'lık bir pay almıştır.

Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği tarafından Ocak 2015'te açıklanan anket sonuçlarına göre katılımcıların %86'sı Antalya'daki Rusya pazarında düşüş öngörümüş bunun yanı sıra yine Antalya'da artış beklenen pazarlar olarak İsrail ve İran'ın öne çıkacağını belirtmişlerdir. Anket sonuçları aşağıdaki gibidir;

2015'te Rusya Federasyonu'ndan Antalya'ya Gelen Turistler Nasıl Bir Seyir İzler?

Düşüş olmaz	14%
%5-10 düşüş olur	30%
%10-20 düşüş olur	30%
%20-30 düşüş olur	20%
%30'dan fazla düşüş olur	6%

2015'te Antalya İçin En Fazla Yükseliş Gösterebilecek Pazar Hangisidir?

İran ve İsrail	52%
Almanya	23%
İngiltere	9%
Hollanda	7%
İskandinav Ülkeleri	9%

Antalya İçin 2015'te Yurtiçi Seyahat Pazarının Büyüme Potansiyeli Nedir?

Gerileme olur	4%
%1-5 büyür	12%
%5-10 büyür	28%
%10dan fazla büyür	40%
2014 ile aynı seviyelerde biter	16%



İŞGÜCÜ VE İSTİHDAM VERİLERİ

Özel ve kamu yatırımlarının şehir merkezi ve çevresinde yoğunlaşması ve sonucunda ortaya çıkan iş olanakları şehre zaman içerisinde artan bir nüfus akımına yol açmıştır. Denize kıyısı olması, ulaşım sistemlerinin kullanışlı olması, her mevsim tarım imkanı, turizm imkanlarının geniş ve kullanışlı bir şekilde yayılması gibi nedenlerden ötürü şehir önemli göç oranlarına sahip olmuştur. Tüm bu yatırımlarla sağlanan istihdam olanaklarının yanı sıra alınan göç ile birlikte şehirdeki işsizlik oranı önemsenmeyecek derecededir.

2013 yılı verilerine göre Antalya, Isparta, Burdur'u kapsayan bölgede 15 ve daha yukarı yaştaki nüfusun işgücüne katılma oranı %57,2 iken işsizlik oranı %7,9'dir. İstihdam edilenlerin %54,4'ü hizmetler sektöründe, %13,6'sı ise sanayi sektöründe oluşmaktadır. Tarımda istihdam oranı ise %32,1'dir.

Kurumsal Olmayan Nüfusun Yıllara Göre İşgücü Dağılımı	2011		2012		2013	
	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (bin)	1.964	53.593	2.059	54.724	2.119	55.608
İşgücü (bin)	1.138	26.725	1.171	27.339	1.211	28.271
İstihdam (bin)	1.032	24.110	1.074	24.821	1.115	25.524
İşsiz (bin)	106	2.615	96	2.518	96	2.747
İşgücüne dahil olmayan nüfus (bin)	826	26.867	888	27.385	908	27.337
İşgücüne katılma oranı (%)	57,9	49,9	56,9	50,0	57,2	50,8
İşsizlik oranı (%)	9,3	9,8	8,2	9,2	7,9	9,7
İstihdam oranı (%)	52,6	45,0	52,2	45,4	52,6	45,9
Tarım dışı işsizlik oranı (%)	12,5	12,4	11,1	11,5	10,9	12,0

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde oluşan işsizlik oranları ile Antalya, Isparta, Burdurbölgesi kıyaslandığında, ülke genelinde göre hizmetler sektörünün daha ağırlıklı olduğu göze çarpmaktadır.

İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı	2011		2012		2013	
	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye
Tarım (bin)	347	6.143	339	6.097	358	6.015
Sanayi (bin)	125	6.380	145	6.460	151	6.737
Hizmetler (bin)	560	11.587	590	12.264	606	12.771
Tarım (%)	33,6	25,5	31,6	24,6	32,1	23,6
Sanayi (%)	12,1	26,5	13,5	26,0	1,35	26,4
Hizmetler (%)	54,3	48,1	54,9	49,4	54,3	50,0

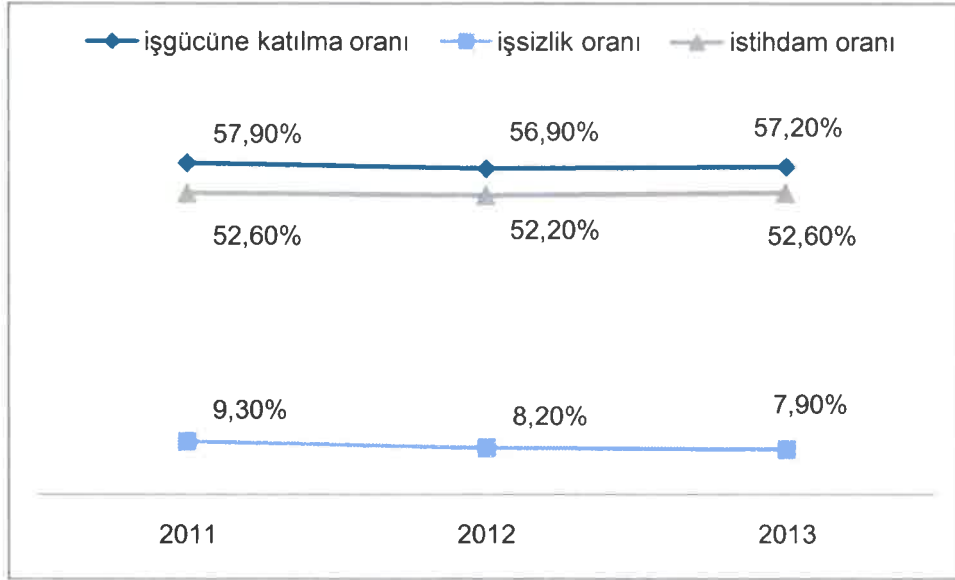
Kaynak: TÜİK

Antalya, Burdur ve Isparta'yı içine alan bölge için istihdam durumu verileri incelendiğinde en fazla istihdamın lise altı eğitimlilerde gerçekleştiği görülmektedir. En yüksek istihdam verilerinin yine lise altı eğitimlilerde olmasına karşın işsiz sayıları dikkate alındığında yine aynı eğitim düzeyindeki nüfustaki işsiz sayısının fazlalığı göze çarpmaktadır.

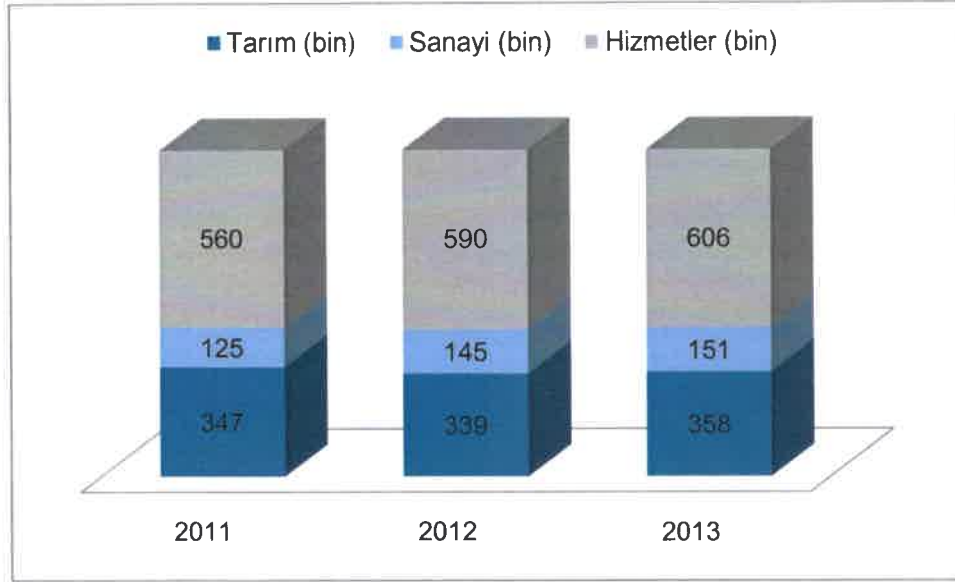


İşgücü, İşsiz ve İstihdam Oranları	2011		2012		2013		
	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	Antalya, Isparta, Burdur	Türkiye	
İşgücü (bin)	Okuma yazma bilmeyen	36	1.203	29	1.164	31	1.167
	Lise altı eğitilmişler	675	15.682	691	15.640	719	15.931
	Lise ve dengi meslek okulu	231	5.365	248	5.538	237	5.783
	Yükseköğretim	197	4.476	203	4.996	224	5.388
	TOPLAM	1.138	26.725	1.171	27.339	1.211	28.271
İşsiz (bin)	Okuma yazma bilmeyen	3	56	1	45	-	57
	Lise altı eğitilmişler	54	1.456	51	1.363	49	1.482
	Lise ve dengi meslek okulu	27	636	26	607	23	651
	Yükseköğretim	22	467	18	503	23	557
	TOPLAM	106	2.615	96	2.518	96	2.747
İstihdam (bin)	Okuma yazma bilmeyen	33	1.147	28	1.119	31	1.110
	Lise altı eğitilmişler	620	14.224	641	14.277	670	14.450
	Lise ve dengi meslek okulu	204	4.729	221	4.932	214	5.133
	Yükseköğretim	175	4.008	185	4.493	201	4.831
	TOPLAM	1.032	24.110	1.074	24.821	1.115	25.524

Kaynak: TÜİK



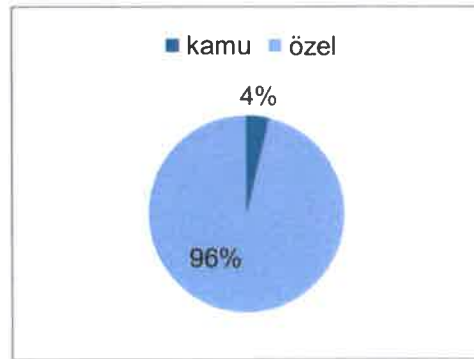
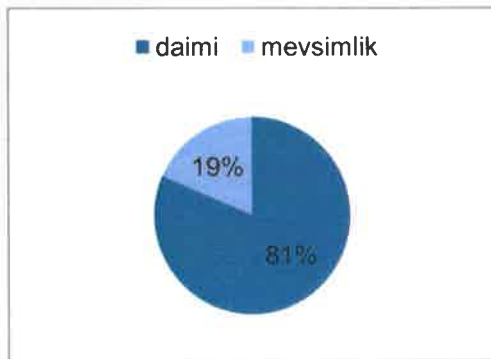
Antalya, Isparta, Burdur Bölgesi (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)



Faaliyet Konularına Göre Antalya, Isparta, Burdur Bölgesinde İstihdam Edilenler(Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

İşyerleri ve Zorunlu Sigortalı Sayıları, Kasım	İşyeri Sayısı			Zorunlu Sigortalı Sayısı		
	2014	2013	Değişim	2014	2013	Değişim
Daimi	59.515	55.908	6,45%	394.522	368.984	6,92%
Mevsimlik	6.503	6.851	-5,08%	90.059	88.735	1,49%
Kamu	606	638	-5,02%	17.977	17.311	3,85%
Özel	65.412	62.121	5,30%	466.604	440.408	5,95%
Erkek				347.302	332.577	4,43%
Kadın				137.279	125.142	9,70%
Toplam	66.018	62.759	5,19%	484.581	457.719	5,87%

Antalya İstihdam Verileri (Kaynak: T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu)



Antalya'da istihdam edilenlerin dağılımı, 2014 (Kaynak: SGK)



Akdeniz Turistik Otelciler ve İşletmeciler Birliği tarafından açıklanan bilgilere göre 2014 yılı Kasım ayı Sosyal Güvenlik Kurumu verileri baz alındığında Türkiye'deki istihdam artışının %15'inin turizm ile ilişkili sektörlerden olduğu belirtilmektedir.

Turizmde Sigortalı Sayısı (*)	2013	2014	Değişim
Yiyecek İçecek Hizmetleri	475.342	559.606	17,73%
Konaklama	228.243	244.484	7,12%
Spor, Eğlence, Dinlenme Faaliyetleri	54.773	40.730	-25,64%
Seyahat Acente, Turizm Op. Hizmetleri	46.909	49.745	6,05%
Havayolu	10.119	22.662	123,95%
Turizm Toplamı	815.386	917.227	12,49%
Türkiye Toplamı	12.557.625	13.237.370	5,41%
Turizmin Payı, %	6,49%	6,93%	

(*) Kasım 2014 Verilerine Göre (Kaynak: AKTOB)

VERİLERİN YORUMLANMASI

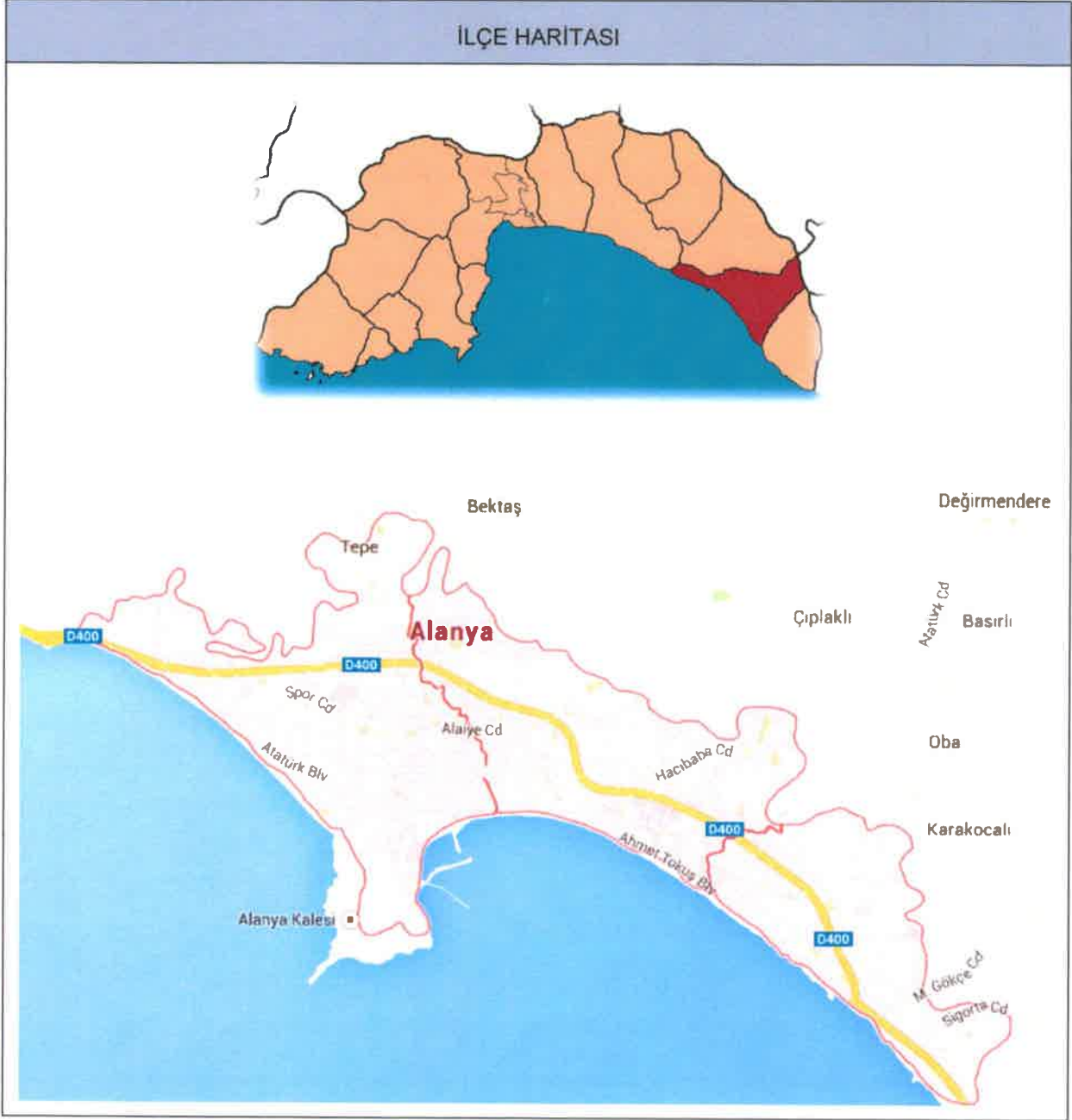
Şehrin genel ekonomik yapısı göz önüne alındığında turizm, perakende ve tarım sektörlerinin önemi göze çarpmaktadır. Değişik ulaşım yolları ile yabancı girişinin fazla olduğu şehirde, geçmiş dönem verileri de incelendiğinde yerli ve yabancı girişlerinde artış eğilimi olduğu görülmektedir. Şehrin genel eğitim düzeyi çok yüksek olmamakla beraber (Türkiye ortalamasına göre yüksektir) istihdamın da genel olarak düşük eğitim kitlesinde oluşması, işsizlik oranının ülke ortalamasının altında oluşmasına neden olmaktadır. Nüfus artış hızı ve ekonomik gelişmelere paralel olarak söz konusu kesimin ağırlıkta olduğu istihdam oranının şehrin önemli ekonomik faktörleri olan tarım, turizm ve perakende sektöründe benzer oranları koruyacağı öngörülmektedir.

Şehrin büyük bir gelir hacmini oluşturmaya dahi, inşaat hacminin konutlardan sonra otellerde ve perakende ticaret sektöründe yoğunlaştığı görülmektedir. İnşaat yatırımları ve nüfus artışı dikkate alındığında benzer yatırımların devamlılığı konusunda ciddi ve belirgin riskler güncel olarak görülmemektedir.

Şehrin önemli gelir kaynağını oluşturan turizm sektöründe Rusya Federasyonu'ndan gelecek turist sayısındaki endişeler belirgin olarak piyasalara yansımamış olmasına rağmen, ziyaretçi sayısındaki önemli düşüşler yukarıda belirtilen yatırım stratejilerini olumsuz etkileyebilecek en önemli faktör olarak göze çarpmaktadır.

TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

ALANYA İLÇESİ



Alanya ilçesi, Antalya il sınırları içinde, şehir merkezine 135 km. mesafede, Akdeniz kıyısında ve 175.658 hektarlık bir alanda yer almaktadır. Alanya'nın kuzeyinde Torosların uzantısı olan dağlık kısmında bulunan yayla bölgesi denizden yaklaşık 1.000 m. yüksekliğindedir. İlçenin güneyinde etrafı yaklaşık 6.500 m. uzunluğunda surlarla çevrili Alanya yarımadası yer almakta olup Toroslar ile yarımada arasında ovalar mevcuttur. İlç Anadolu bölgesi ile bağlantısının güç olması ve kıyidan

oldukça dik bir profille yükselen Alanya yarımadasının doğusunda doğal bir limana sahip olması zamanla bölgede deniz ulaşımının gelişmesini sağlamıştır. Karayolu ve havayolu ile ilçeye ulaşım genellikle Antalya üzerinden ve karayolu kullanılarak sağlanmaktadır.

Antalya körfezinin doğusunda yer alan ve düzgün kıyı şeridinin bozulduğu bölgelerden birisi olan ve 212 m. yükseklikteki Alanya yarımadasının yapısı kalkerlerden meydana gelmiştir. Bu yükseltiden ovaya doğru inildikçe tektonik hareketlerin izleri görülmeye başlar ve bu hareketler sonucu oluşan çöküntü ovayı oluşturmuştur. Bu şekilde oluşan Alanya'nın kıyı ovası doğuda Obaçayı vadisinde son bulur. Güneyde Akdeniz'e ulaşılan bölgenin kuzeyi ormanlarla çevrilidir. İlçede tespit edilen ama işletilmeyen önemli madenler alüminyum, barit, fosfat, kuvarsit ve zımparadır.

Yaşanan sıcak iklim nedeni ile akarsuların bazıları yaz aylarında kurumaktadır. Sonbaharda başlayan yağmurlar, ilkbaharda da Toroslardan eriyen karlar nedeni ile akarsulardaki yoğunluk artmakta, arazinin çok eğimli yapısından dolayı da sel ve erozyon olayları gündeme gelmektedir. Genelde sulama amaçlı kullanılan bu akarsulardan bazıları Alara Çayı (Manavgat ve Alanya sınırı), Kargı Çayı, Serapsu Çayı, Oba Çayı ve Dim Çayı'dır.

Alanya Kaymakamlığı ve Alanya Belediyesi verilerine göre ilçenin yüzölçümünün %16,45'ini tarım alanları, %6,26'sını çayır ve meralar, %65,48'ini fundalık ve ormanlar, %11,70'ini de tarım dışı alanlar ve yerleşim alanları oluşturmaktadır. İklim ve konum açısından bakıldığında Akdeniz Bölgesi'nin en verimli alanları Alanya ilçesindedir. Akdeniz Bölgesi'nin orman zenginliği açısından ilk sırada yer alan Antalya ilinde, Alanya önemli bir yer tutmaktadır ve ilçe Türkiye ormanlarının %0,5'ini oluşturmaktadır. İlçede dağlık kesimlerde karaçam ve sedir ormanları, sahil kesiminde ise kızılçam ormanları bulunmaktadır. Narenciye bahçeleri ve muz yetiştiriliciliğinin yanı sıra, yörenin önemli tarım ürünleri arasında avokado ve kivi bulunmaktadır. Dağlık kesimlerde de elma, armut ve ayva gibi meyve türleri yetiştirilmektedir.

Yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağışlı olduğu tipik Akdeniz iklimine sahip ilçede kış ayları genelde yaz aylarından çok büyük farklılıklar göstermez. Doğal güzelliklerinin yanı sıra olumlu iklimi de turizm açısından avantaj sağlamaktadır. Alanya ilçesi 2014 yılı sıcaklık verileri Alanya Kaymakamlığı tarafından şu şekilde açıklanmıştır;

En Yüksek Sıcaklık (°C)	En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Sıcaklık (°C)	Ortalama Güneşlenme Süresi (gün/saat)	Yağışlı Gün Sayısı (gün)	Ortalama Deniz Suyu Sıcaklığı (°C)
38,7	3,2	20,7	6,6	93	22,2

Okuma yazma oranının %99 olduğu ilçede iki adet kütüphane bulunmaktadır. Kütüphanelerin mevcut kitap sayısı ise 41.895'tir. İlçede ayrıca üç adet sinema ve bir adet kültür merkezi mevcuttur. Akdeniz Üniversitesi, Konaklı Belediyesi ile Alanya Ticaret ve Sanayi Odası (ALTSO) işbirliği ile Alanya'da kurulan ve Türkiye'nin en büyük ikinci kültür merkezi olan Akdeniz Üniversitesi Konaklı Kongre Merkezi ilçenin en önemli kültür ve toplantı alanıdır. Bunun yanı sıra ilçede lise ve daha düşük düzeyde eğitim veren kamu ve özel okul sayıları toplamı 2010 – 2011 döneminde 132, 2011 – 2012 döneminde 124 olup sonraki yıllarda önemli bir artış göstererek 2012 – 2013 döneminde 205, 2013 – 2014 döneminde de 218 adet olmuştur. 2013 – 2014 yılındaki öğretim kurumlarının 116 tanesini özel öğretim kurumları oluşturmaktadır.

İlçe, önemli sportif faaliyetlerde rol almaktadır. Bunlardan uluslararası triatlon mücadelesi ilk kez 1991 yılında yapılmış, son olarak da 2010 yılında gerçekleştirilmiştir. 1992 yılından itibaren düzenlenmeye başlanan uluslararası yüzme maratonu, 1997 yılından itibaren düzenlenen uluslararası dağ bisikleti yarışması, ulusal ve uluslararası plaj voleybolu şampiyonası, 1995'ten itibaren düzenlenen ve 2001'de sokak hentbolü ve plaj hentbolü olarak ikiye ayrılan şampiyonalar, ulusal ve uluslararası urban ball

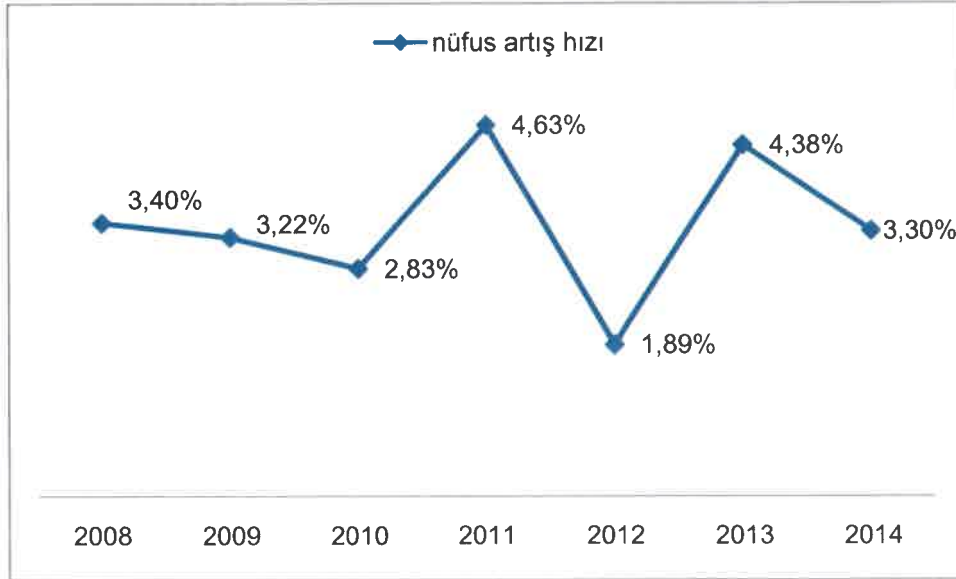


turnuvaları, 2009 yılında düzenlenen Cumhurbaşkanlığı Uluslararası Bisiklet Turu gibi sportif faaliyetler ilçe açısından önemli aktivite ve turizm faaliyetleridir.

Alanya ilçesinin toplam nüfusu 2014 yılı verilerine göre 285.407 kişidir. Nüfusun %51,19'unu erkekler oluşturmaktadır. İlçenin nüfusu bir önceki yıla göre %3,3 artış göstermiştir.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
226.236	233.919	241.451	248.286	259.787	264.692	276.277	285.407

Alanya İlçesi Nüfus Değişimi (Kaynak: TÜİK)



Alanya İlçesi Nüfus Artış Hızı (Kaynak: TÜİK)

ADNKS2014 verilerine göre Alanya mahalle nüfuslarından bazılarının yoğunlukları aşağıdaki gibidir;

Mahmutlar	Oba	Güller Pınarı	Saray	Cikcilli
30.385	19.336	18.591	16.278	16.106
Konaklı	Hacet	Şekerhane	Kadıpaşa	Kızlar Pınarı
15.594	12.590	12.065	12.065	11.408
Avsallar	Tosmur	Kestel	Payallar	Sugözü
11.041	8.195	7.661	6.751	6.560
Çıplaklı	Cumhuriyet	Türkler	Okurcalar	Incekum
5.218	4.746	4.239	4.202	3.511



Çarşı	Kargıcak	Fığla	Demirtaş	Küçükhasbahçe
3.372	3.073	3.047	2.949	2.815

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre Alanya'da 2013 yılı itibari ile 244 adet işletme belgeli ve 57 yatırım belgeli turizm tesisi bulunmaktadır. Alanya Kaymakamlığı tarafından açıklanan verilere göre de 2013 yılında belediye belgeli 392 adet turizm tesisi ilçede faaliyet göstermektedir.

Sınıflandırma	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Bakanlık Belgeli	244	44.929	94.804
Yatırım Belgeli	57	13.748	29.848
Belediye Belgeli	392	23.372	57.289
Toplam	693	82.049	181.941

Alanya Turizm Tesisleri, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı, Alanya Kaymakamlığı)

	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Merkez	12	580	592	59	2.775	2.834	4,92	4,78	4,79	0,28	13,34	13,62
Akseki	196	1.323	1.519	197	2.300	2.497	1,01	1,74	1,64	1,17	13,66	14,83
Alanya	509.210	41.912	551.122	3.629.304	131.629	3.760.933	7,13	3,14	6,82	46,29	1,68	47,97
Elmalı	1.887	16.840	18.727	2.138	17.684	19.822	1,13	1,05	1,06	5,05	41,77	46,82
Finike	3.527	26.454	29.981	3.611	64.445	68.056	1,02	2,44	2,27	0,61	10,80	11,40
Gazipaşa	1.068	7.116	8.184	5.533	15.653	21.186	5,18	2,20	2,59	5,35	15,15	20,50
İbradı	13	1.749	1.762	15	2.051	2.066	1,15	1,17	1,17	0,19	25,54	25,73
Demre	666	16.089	16.755	805	19.930	20.735	1,21	1,24	1,24	0,79	19,48	20,27
Kaş	27.602	69.700	97.302	120.575	206.093	326.668	4,37	2,96	3,36	8,98	15,34	24,32
Kemer	234.604	40.264	274.868	791.357	103.958	895.315	3,37	2,58	3,26	49,53	6,51	56,04
Korkuteli	428	2.969	3.397	654	5.256	5.910	1,53	1,77	1,74	1,05	8,42	9,47
Kumluca	75.142	13.620	88.762	588.820	21.654	610.474	7,84	1,59	6,88	59,04	2,17	61,21
Manavgat	219.585	47.568	267.153	1.232.601	231.724	1.464.325	5,61	4,87	5,48	41,80	7,86	49,66
Serik	19.790	31.549	51.339	113.928	68.340	182.268	5,76	2,17	3,55	22,67	13,60	36,28
Muratpaşa	156.333	48.263	204.596	1.042.721	154.369	1.197.090	6,67	3,20	5,85	37,03	5,48	42,51
Konyaaltı	77.824	49.172	126.996	268.099	223.615	491.714	3,44	4,55	3,87	23,85	19,90	43,75
Kepez	51.297	13.409	64.706	256.760	87.880	344.640	5,01	6,55	5,33	45,73	15,65	61,38
Döşemealtı	4.620	3.755	8.375	11.117	6.519	17.636	2,41	1,74	2,11	16,12	9,45	25,56
Toplam	1.383.804	432.332	1.816.136	8.068.294	1.365.875	9.434.169	5,83	3,16	5,19	38,88	6,58	45,46

Antalya İlçeleri, Belediye Belgeli Turizm Tesisleri İstatistikleri, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Alanya	2.187.729	748.649	2.936.378	12.513.967	2.332.817	14.846.784	5,72	3,12	5,06	51,47	9,59	61,06
Finike	3.846	2.948	6.794	31.130	11.606	42.736	8,09	3,94	6,29	21,33	7,95	29,29
Demre	40	71	111	154	232	386	3,85	3,27	3,48	6,29	9,48	15,77
Kaş	3.706	3.197	6.903	15.100	8.999	24.099	4,07	2,81	3,49	15,22	9,07	24,29
Kemer	2.220.293	621.801	2.842.094	10.292.972	1.865.309	12.158.281	4,64	3,00	4,28	53,68	9,73	63,40



Kumluca	3.529	11.929	15.458	24.306	60.330	84.636	6,89	5,06	5,48	7,70	19,11	26,81
Manavgat	2.121.513	199.357	2.320.870	13.602.419	727.084	14.329.503	6,41	3,65	6,17	56,71	3,03	59,74
Serik	1.978.787	468.572	2.447.359	9.687.130	1.485.222	11.172.352	4,90	3,17	4,57	54,04	8,29	62,33
Side	879.968	92.147	972.115	4.828.729	377.207	5.205.936	5,49	4,09	5,36	57,58	4,50	62,08
Kalkan	6.839	12.751	19.590	34.831	32.384	67.215	5,09	2,54	3,43	16,38	15,23	31,61
Muratpaşa	929.285	547.397	1.476.682	3.994.396	1.126.537	5.120.933	4,30	2,06	3,47	48,03	13,55	61,58
Konyaaltı	195.595	193.696	389.291	753.478	459.477	1.212.955	3,85	2,37	3,12	28,39	17,31	45,70
Kepez	39.449	7.119	46.568	48.296	16.388	64.684	1,22	2,30	1,39	29,03	9,85	38,88
Aksu	257.075	56.784	313.859	1.864.642	181.556	2.046.198	7,25	3,20	6,52	64,58	6,29	70,87
Toplam	10.827.654	2.966.418	13.794.072	57.691.550	8.685.148	66.376.698	5,33	2,93	4,81	53,13	8,00	61,13

Antalya İlçeleri, Turizm İşletme Belgeli Tesisler İstatistikleri, 2013 (Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı)

TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE



GENEL BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu 1047 parsel Avsallar Köyü, Çamlıçukur Mevkii, D400 Karayolu Alanya/Antalya adresinde yer almaktadır. Avsallar Beldesi olarak anılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Avsallar Beldesinde, Alanya istikametinde sağ kolda, Antalya-Alanya karayolu ile deniz arasında kalmakta olan eski Alaaddin Otel arsasıdır. Değerleme konusu taşınmazın Antalya-Alanya karayoluna cephesi yaklaşık 90 m, denize cephesi ise yaklaşık 80 m uzunluğundadır.

Taşınmaz, Alanya ilçe merkezine yaklaşık 22 km. uzaklıkta yer alan Avsallar Beldesinde, D400 Karayolunun (Antalya-Alanya Yolu) deniz tarafında (güneybatısında) ve denize sıfır olarak konumlu olup dikdörtgen benzeri geometrik formdadır. Taşınmazın yakınında çevresinde, sahil şeridi boyunca çoğunlukla turistik tesisler ve yer yer yazlık konut siteleri; D400 Karayolu'nun kuzeydoğusunda kalan

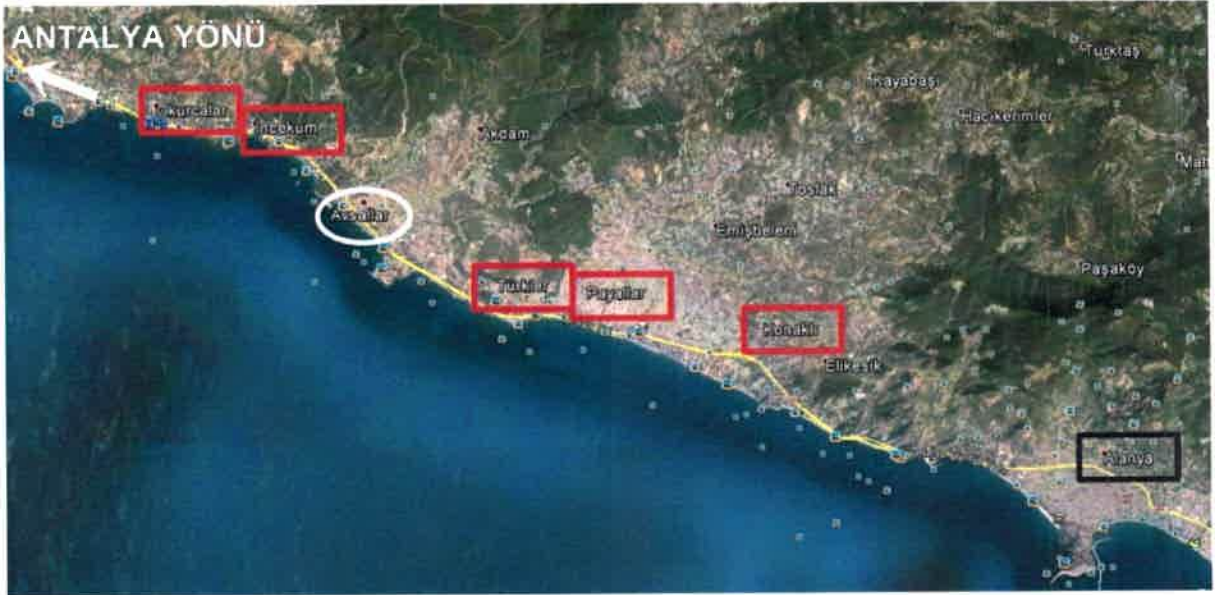


Avsallar Belde merkezinde ise, karayolu üzerinde ticari yapılar ve iç kesimlerde ise konut yapılaşmaları bulunmaktadır.

Antalya Havalimanına ~100 km., Alanya ilçe Merkezine ~22 km. ve Gazipaşa Havalimanına ~60 km. mesafededir. Taşınmaz şehirlerarası ulaşım yolu olan D400 Karayolu'na (Antalya-Alanya Yolu) cephelidir.

Taşınmaz imar planında D400 Karayoluna (Antalya-Alanya Yolu) cepheli görünmesine rağmen, mahallinde karayoluna paralel ve bitişik durumda olan bir yan yol oluşturulmuş ve karayolunun yol kotu yükseltilmiştir. Taşınmaz denize sıfır konumda bir parsel olup gerek yol ile gerekse kumsal ile arasında kot farkı mevcuttur. Taşınmaza komşu parsellerde bulunan otellerin tamamına söz konusu yan yoldan ulaşım sağlanmaktadır.

Alanya ilçe merkezi Avsallar Beldesi'nin güneydoğusunda bulunmakta olup Avsallar Beldesinden sonra, Alanya yönünde otellerin bulunduğu beldeler sırasıyla Türkler Beldesi, Payallar Beldesi ve Konaklı Beldesidir. Taşınmazın kuzeybatısına ilerlenerek Antalya il merkezine ulaşmakta olup Avsallar Beldesinden sonra, Antalya yönünde otellerin bulunduğu beldeler sırasıyla İncekum Beldesi, Okurcalar Beldesi, Boztepe Beldesi, Çenger Beldesi ve Kızılot Beldesidir. Kızılot Beldesinden sonra Antalya yönünde öncelikle Manavgat ilçesi ve Side Beldesi, daha sonra Serik İlçesi ve Belek Beldesi bölgenin turistik olarak en çok bilinen yerleridir. Alanya ilçesinin oteller bölgesi olarak adlandırılabilir olan söz konusu beldelerin sıralandığı sahil şeridi boyunca, karanın denize uzandığı alanlarda yer yer boş arsalar rastlanmaktadır.



ULAŞIM

Gayrimenkule ulaşım için; Antalya – Alanya karayolu üzerinde, Manavgat ilçesi geçildikten sonra Alanya istikametinde ilerlenir. Taşınmaz, Manavgat ilçe merkezinden çıkıldıktan sonra, ~35 km ileride, yolun sağında (deniz tarafında) konumludur. Yol ile arasında kot farkı bulunmasından dolayı, karayoluna paralel olarak açılan bir yan yol üzerinden arsaya ulaşım sağlanmaktadır.

Bölgenin ana arteri olan D400 Karayoluna (Antalya-Alanya Yolu) cepheli olan taşınmaza ulaşım sadece bu karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza bu ana arter dışında sekonder yollar ile ulaşım sağlanma imkanı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgede ulaşım problemi yoktur.



Antalya-Alanya Yolu
(D400 Karayolu):

Taşınmaz güneybatıda deniz ve kuzeydoğuda karayolu ile sınırlı olup taşınmaza ulaşım sağlanabilecen tek yol D400 Karayoludur. 50 m'lik bir yol olarak yüksek oranda araç taşıma kapasitesine sahip olan karayolunda yaz aylarında daha yoğun bir trafik olması beklenmektedir. Karayolu boyunca Antalya ve Alanya yönünde uzanan beldelerin merkezleri yolun kuzeydoğusunda konumlu olup ışıklı dönel kavşaklar ile belde merkezlerine ulaşım sağlanmaktadır. Beldelerin kıyı şeridinde kalan otel alanlarına ise karayoluna güneybatıda paralel olarak uzanan ve bazı beldelerde yol ile aynı kotta, bazı beldelerde ise yol kotunun altında kalan yan yol ile ulaşım sağlanmaktadır.

YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Taşınmazın konumlandığı bölge, genel olarak turizm amaçlı kullanılan bir bölgedir. D400 karayolu'nun güneyinde yer alan sahil şeridi, imar planında Turizm Bakanlığı tarafından tamamen turizm tesis alanı olarak ayrılmış bir bölge olup kıyı şeridi boyunca genellikle 4 ve 5 yıldız statusündeki oteller bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde boş arsa bulunmamaktadır.

Kıyı şeridi boyunca otel yerleşkelerinin yoğun olduğu Avsallar Beldesi'nin, D400 Karayolu'nun kuzeydoğusunda (yoldan içeride, karaya doğru olan kısımda) bulunan belde merkezinde ise, yer yer konutlar ve genellikle apart otel kullanımlı, site tarzı veya apartman tipinde yapılar bulunmaktadır. Konut olarak inşa edilmiş yapılar da, yaz aylarında, otellerin tamamen dolu olduğu dönemlerde turistler tarafından kiralık ev olarak değerlendirilebilmektedir. Belde merkezinde her türlü günlük alışveriş olanakları ile okul, postane, sağlık ocağı gibi kullanımlar da bulunmaktadır. Bölgede altyapı hizmetleri tamdır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma, ana arter olan Antalya-Alanya Yolu'nun güneybatısında konumlu parsellerde turizm alanı olarak gelişim göstermiş olup yolun kuzeydoğusunda, belde merkezlerinde konut alanı olarak gelişim görülmektedir. Ana artere cepheli ve denize kıyısı olan parsellerde, genellikle oteller ile yer yer konut siteleri yer almaktadır. Konut sitelerinin de bazılarının apart otel tarzında işletildiği gözlenmiştir.

Rapor konusu taşınmazın kuzeybatısındaki komşu parselde, yatayda yayılmış 2 katlı villa tarzı yapılardan oluşan Private Villa Alanya Turizm Tesisi (Met Sitesi olarak da anılmaktadır) bulunmaktadır. Güneydoğusundaki imar yoluna bitişik olan, taşınmazın tam karşısındaki parselde inşaatı devam etmekte olan Azura Deluxe Resort & Spa Otel bulunmaktadır. Otelin inşasının 2015 yılı Mayıs ayı içinde tamamlanması ve yaz sezonunda hizmete girmesi planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın güneydoğusunda (Alanya istikametinde) ilk 500 m. mesafede sırasıyla Sırma Sitesi, Aspendos Otel, Yalıhan Otel, Justin Beach Otel; ~1 km mesafede Club Green Fugla Beach Otel, Alaiye Resort Otel, Sentido Gold Island Otel, Sentido Golden Bay Otel, Jasmine Beach Otel; ~2 km mesafede Vikingen Infinity Otel, Club Fiesta Otel, Alanya Seapark ve Dolphinpark (yunus parkı); ~4 km mesafede (Türkler Beldesi sınırına doğru) Long Beach Otel bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında (Antalya istikametinde) ilk 500 m mesafede sırasıyla Met Sitesi (Private Villa Otel), Kolibri Otel, Sunlife Plaza Otel, Rubi Platinum Otel; ~1 km mesafede Aska Baran Otel, Özkaymak Select Otel, Özkaymak İncekum Otel, Alara Park Otel; ~2 km mesafede (İncekum Beldesi sınırına doğru) Anabella Diamond Otel, Joy Pegasos Otel, Pegasus Royal Otel ile daha pek çok küçük ve orta ölçekli otel bulunmaktadır.

ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Alanya İlçesi, Avsallar Köyü, 1047 Parselde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlandığı parselin mevcut imar durumuna göre turizm tesis alanı imar lejantına sahip olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın yapıldığı tarih itibarı ile imar durumu ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiş olup ilerleyen dönemde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik olması beklenmemektedir.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

BÖLGESELTURİZM SEKTÖRÜ VE OTEL PİYASASINA GENEL BAKIŞ

GİRİŞ

Taşınmaz, Alanya ilçesinin Antalya istikametinde uzanan oteller bölgesindeki beldelerden Avsallar Beldesinde, denize sıfır konumda yer almaktadır. Alanya-Antalya arasında sırasıyla Konaklı, Payallar, Türkler, Avsallar, İncekum, Okurcalar beldelerinde yoğun olarak otellerin bulunduğu gözlenmektedir. Alanya ilçe merkezinde oteller, apart oteller ve pansiyonlar turizme hizmet vermekle birlikte, deniz kenarında yer alan büyük araziler üzerinde, herşey dahil sistemle çalışan tesisler genellikle Alanya-Antalya arasındaki beldelerde yaygındır. Turizmin yoğun olarak yer seçtiği Alanya-Antalya arasındaki beldelerin tamamına özel araçlarla ulaşılabilmeyle birlikte, Alanya ve Manavgat ilçelerinden toplu taşıma araçları ile direkt olarak ulaşım sağlanmaktadır.



Alanya İlçe merkezinde, turizme hizmet eden büyük ölçekli ve denize sıfır tesis sayısı son derece az olup ilçe merkezinde bulunan oteller genellikle küçük ölçekli ve genellikle denizden içeride yer alan otellerdir. Merkezde apart oteller ve pansiyonlar da yer almaktadır. Herşey dahil sisteminin daha az uygulandığı ilçe merkezi otellerine günlük ihtiyaçlar için hizmet veren pek çok restoran, kafe, bar vb kullanım ile plaj olanakları mevcuttur. İlçenin kamu kurumları, eğitim kurumları, sağlık kurumları, süpermarket, eczane vb. kullanımları da ilçe merkezinde yer almaktadır. Alaaddin Beach Otel, Palmiye Beach Otel, Sun Otel, Panorama Otel, Güneş Beach Otel Alanya merkezde bulunan, sahil yolu ile deniz arasında, denize sıfır konumdaki tesislerden bazılarıdır.

Alanya ilçe merkezine ~12 km mesafede, ilçenin kuzeybatısında konumlu olan ve otellerin başladığı lokasyon olarak anılabilecek ilk belde **Konaklı** Beldesidir. İlçenin en büyük turizm potansiyeline sahip beldesi olup ilçe genelindeki yatak kapasitesinin ~%25'ini barındırmaktadır. Konaklı Beldesinde, D400



Karayolunun güneybatısında, geniş bir alanda denize sıfır konumda olan tesisler yer almaktadır. Beldenin D400 Karayoluna göre kuzeydoğuda kalan kısmında, belde merkezinde konumlu yerleşim alanı, sağlık ocağı, eczane, pazar yeri gibi kullanımlar ile zemin katlarda günlük ihtiyaçları karşılayan ticari üniteleri, üst katlarda ise konut kullanımlarını barındırmaktadır. Belde merkezinde de sahile kıyasla daha küçük ölçekli oteller ve apart otel benzeri hizmet sunan tesisler de yer almaktadır. Kuzey kısımlara doğru gidildikçe, sanayi yapılaşması ve seraların yaygın olduğu çok geniş bir yerleşim gözlenmektedir. Mirador Otel, Bera Alanya Otel, Club Kastalia Otel, Caretta Beach Otel, MC Arancia Otel, MC Mahberi Otel, Royal Garden Select Otel, MC Beach Park Otel, Villa Augusto Boutique Otel sahil şeridinde, denize sıfır konumda bulunan büyük ölçekli tesislerden bazılarıdır.

Alanya ilçe merkezine ~16 km mesafede, Konaklı Beldesinden hemen sonra konumlu olan **Payallar** Beldesi, D400 karayolunun güneyinde bulunan sahil şeridi çok dar olan ve denize sıfır konumda tesis bulunmayan bir beldedir. Beldenin D400 Karayolunun kuzeyinde bulunan merkezinde, karayoluna cepheli oteller bulunmakta olup genellikle küçük ölçekli ve düşük sınıfta otellerdir. Belde merkezi küçük bir yerleşim alanına sahip olup konut kullanımı da bulunmaktadır. Beldenin kuzeyinde, oldukça geniş ve yaygın bir alanda özellikle seracılık yapılmaktadır. Lemon Beach Otel, Sunside Beach Otel, Aska Club Sun Heaven, Bluemoon Otel, Tuğra Suite Otel beldenin karayolu kenarında, yolun kuzeyinde konumlu otelleridir.

Alanya ilçe merkezine ~20 km mesafede, Payallar Beldesinden hemen sonra konumlu olan **Türkler** Beldesi, D400 karayolunun güneyinde bulunan sahil şeridinin bir kısmı dar olan; sahilin doğuda kalan ve daha dar olan kısmında D400 Karayolunun kuzeyinde, denize sıfır olmayan oteller mevcutken; batıda, sahilin genişleyen kısmında denize sıfır konumda tesisler de bulunan bir beldedir. Beldenin D400 Karayolunun kuzeyinde bulunan merkezi küçük bir yerleşim alanına sahip olup konut kullanımı bulunmaktadır. Eftalia Aqua Resort Otel, Eftalia Village Otel, Aydınbey Gold Dreams Otel beldenin doğusunda, karayolu kenarında, yolun kuzeyinde konumlu otelleridir. Beldenin batısında, yolun güneyinde, denize sıfır konumlu tesisler arasında ise Long Beach Otel, Vikingen Infinity Otel ve Jasmine Beach Resort Otel yer almakta olup Long Beach Otel ile Vikingen Infinity Otel'in de yerleşkesinin büyük bölümü karayolunun kuzeyindedir; ancak sahilde de kullanım alanları ve havuzları mevcuttur. Long Beach Otel ve VikingenInfinity Otel arasında kalan bölgede, Sealanya Seapark ve Dolphin Park tesisi mevcuttur. Gününbirlik tesis bünyesinde yunus ve fok havuzları, akvaryum, restoran gibi kullanımlar bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu **Avsallar** Beldesi Alanya ilçe merkezine ~22 km mesafede, Türkler Beldesinden hemen sonra konumludur. Belde ve çevresi Alanya ilçesinin turizm ve tatil köyü tarzı her şey dahil sistemle çalışan otellerinin yaygın olduğu bir bölgedir. Bölgedeki otellerin mevsimsel olarak doluluk oranları değişmektedir. Beldenin deniz kenarında oteller ve yer yer konut siteleri konumlanırken, belde merkezinde de apart oteller ve pansiyonlara rastlamak mümkündür. Avsallar Beldesini, genelde tatil amaçlı yerli ve yabancı turistler tercih etmekle birlikte yabancı turist oranı toplam turist sayısının ~%80-90'ını oluşturmaktadır. Beldenin deniz kıyısında oteller dışında ticari hareketlilik düşük olmakla beraber otellerin sunduğu her şey dahil seçenekleri sebebi ile konaklayan turistler bölgeyi genel olarak terk etmemekte; ancak alışveriş ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak da ~0,6 km mesafede bulunan belde merkezini veya ~22 km mesafedeki Alanya merkezde bulunan ticari yapıları tercih etmektedir. İlçenin doğusunda, bir burun üzerinde, tamamı büyük tesisler olan Sentido Gold Island Otel, Sentido Gold Beach Otel, Lonicera World Otel, Alaiye Resort Otel, Green Fugla Beach Otel, Justin Beach Otel konumlu olup bu otellerden sonra Avsallar Halk Plajı yer almaktadır. Plajdan sonraki bölge taşınmazın da konumlandığı bölge olup plaj ve taşınmaz arasındaki ~0,7 km'lik kısımda Yalıhan Otel, Aspendos Otel ve taşınmazın tam karşısında inşası devam eden Azura Deluxe Otel yer almaktadır. Taşınmazın kuzeybatısında, Antalya istikametinde ise Sunlife Plaza Otel, Rubi Platinum Otel, Aska Baran Otel, Özkaymak Select Otel, Alara Park Otel, Anabella Diamond Otel, Pegasus Resort Otel bulunmaktadır. Sahil şeridindeki beldeler arasında, Konaklı'dan sonra en büyük ve sahil şeridi en geniş belde olan Avsallar, merkez yerleşimi de büyük olan ve yakın beldelerin de ihtiyaçlarına cevap veren bir beldedir.

Alanya ilçe merkezine ~26 km mesafede, Avsallar Beldesinden hemen sonra konumlu olan **İncekum** Beldesi bölgenin küçük ölçekli beldelerindedir. D400 Karayolunun güneyinde bulunan sahil şeridinde denize sıfır konumda bir kaç tesis bulunan beldenin D400 Karayolunun kuzeyinde bulunan



merkezinde, karayoluna cepheli konut alanları bulunmakta olup yerleşim düşük yoğunluktadır. Avsallar Beldesi ile İncekum Beldesi arasında, genişçe bir halk plajı (İncekum Halk Plajı) bulunmatadır. Halk plajından hemen sonra sıralanan Alara Otel, Alara Star Otel, Aska Buse Otel ile bu otellerden ~1 km ilerideki İncekum Beach Rosort Otel, beldenin denize sıfır konumlu otelleridir. İncekum Beach Resort'tan önceki ~1 km'lik alan kısmen engebeli ve boş arazilerin bulunduğu bir alandır.

Alanya ilçe merkezine ~30 km mesafede, İncekum Beldesinden hemen sonra konumlu belde **Okurcalar** Beldesidir. 2014 seçimlerinden sonra Alanya ilçesine tüm mahalleleriyle birlikte bağlanmış olan Okurcalar Beldesi, Konaklı'dan sonra en yüksek nüfusa sahip olup yaz aylarında nüfusu iki katına kadar çıkmaktadır. İçinden geçen Alara Çayı tarihte önemli bir yere sahip olup günümüzde de çevresindeki lokantalarla turizme hizmet vermektedir. Okurcalar Beldesinde, D400 Karayolunun güneybatısında denize sıfır konumda olan tesisler yer almaktadır. Beldenin seyrek olarak inşa edilmiş konut kullanımları, karayolunun kuzeyinde bulunmaktadır. Beldenin güneyinde, denize doğru uzanan ve Karaburun olarak adlandırılan, denize doğru ~1 km'lik girintiden oluşan alanda güzel bir koy ve bazı oteller bulunmakta olup Karaburun'un ~300 m açığında bulunan küçük bir ada üzerinde su sporları ve dalış faaliyetleri gibi aktiviteler yapılmaktadır. Granada Luxury Resort & Spa Otel, Vikingen Quality Resort & Spa Otel, Saphir Resort & Spa Otel, Waterplanet Hotel & Aquapark, Justiniano Deluxe Otel, Gardenia Beach Otel, Mukarnas Spa Resort Otel, Delphin Deluxe Otel, Q Premium Resort Otel ve Porto Azzurro Delta Otel Alara Çayı'na kadar uzanan sahil şeridinde, denize sıfır konumda bulunan büyük ölçekli tesislerden bazılarıdır. Alara Çayı'ndan sonra da sahil şeridinde Raymar Otel, Club Serana Beach, Barbaross Pasha's Beach Club gibi büyük tesisler bulunmaktadır.

Alanya-Antalya arası beldelerde ard arda bulunan turizm tesisleri Okurcalar Beldesinden itibaren seyrekleşmekte; Manavgat'a yakın konumdaki Kızılot Beldesi geçildikten hemen sonra konumlanan Kızılağaç Beldesinde, sahilde tamamen otellere ayrılmış bir alan ile tekrar karşılaşılmaktadır. Lyra Resort Otel, Sea World Otel, Heaven Beach Resort & Spa, Ali Bey Club, Club Nena, Palm Garden Otel, Starlight Covention Center Thalasso & Spa gibi oteller bölge otellerinden bazılarıdır. Belde, Manavgat ilçesine bağlıdır.

Taşınmazın Yer Aldığı Bölgenin Genel Görünümü







BÖLGESEL SEKTÖR ANALİZİ VE ARZ & TALEP VERİLERİ

Taşınmaz Alanya ilçesinden Antalya iline gidiş istikametinde, ilçenin turizm potansiyeli en yüksek olan oteller bölgesindeki beldelerden Avsallar Beldesi sınırlarında yer almaktadır. Alanya ilçe merkezine en yakın konumdaki Konaylı Beldesi, yatak sayısı açısından ilçenin turizm potansiyelinin ~%25'ini karşılamasına rağmen, Avsallar Beldesi, bölgenin daha yeni ve iyi nitelikli otellerini barındırması nedeniyle daha fazla rağbet gören bir bölgedir.

Taşınmaza ulaşımı sağlayan D400 Karayolu boyunca, yoğunluğu denize sıfır konumlu olmak üzere turizm tesisleri sıralıdır. D400 Karayolu'nun kuzey kesimleri genellikle beldelerin merkezlerinin konumlandığı kısımlar olup merkezler bünyesinde günlük ihtiyaçları karşılayabilecek düzeyde, küçük ölçekli ticari üniteler ile doktor, eczane, market vb. olanaklar da bulunmaktadır.

Sahil şeridinde, arazi yapısı nedeniyle D400 Karayolu'nun denize çok yaklaştığı kesimlerde, denize sıfır konumda otel bulunmamakta; bu kesimlerde oteller D400 Karayolu'nun kuzeyinde, belde merkezleri tarafında yer almaktadır. Karayolu'nun arkasında kalan otellerin genellikle sahilde kullandıkları plajları bulunmakta olup söz konusu plajlar otel yönetimi tarafından düzenlenmiş; hatta bazı oteller sahil şeridindeki plajın içine havuz dahi inşa etmişlerdir.

Bölgede turizm sezonu Nisan-Ekim ayları arasında, yaklaşık 6,5-7 aylık bir periyoda sahiptir. Sezon boyunca en yoğun aylar Temmuz ve Ağustos ayları olup bu iki ay birbirine çok yakın bir doluluk oranı sergilemektedir. Fiyatların da en yüksek mertebeye olduğu aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yoğunluk sıralamasında Temmuz ve Ağustos aylarını Haziran ve Eylül ayları izlemektedir. Haziran ve Eylül aylarını ise Mayıs ve Ekim ayları izlemektedir. En düşük yoğunluk ise sezonun başlangıcı olan Nisan ayında gözlenmektedir. Sezon boyunca aylar bazında yaklaşık doluluk oranları Nisan %40,



Mayıs %75, Haziran %85, Temmuz ve Ağustos %100, Eylül %90, Ekim %70 olmak üzere, 6,5 ~ 7 aylık sezon boyunca ortalama doluluk oranı %80 ~ 85 mertebesindedir.

Bölge genelinde oteller her şey dahil veya ultra her şey dahil sistemi ile çalışmakta olup otel içinde günlük ihtiyaçların hemen hemen tamamı karşılanabilmekte olduğundan, müşterilerin otel dışında zaman geçirme ve alışveriş ihtiyaçları doğmamaktadır. Tesislerin genelinde, her şey dahil sistemi kapsamında sunulan hizmetlere ilave olarak, ekstra ücret ödenen bazı olanaklar da mevcuttur. Otellerde bulunan ekstra olanaklar arasında sıkça karşılaşılanlar market, eczane, kuaför, giyim mağazası, ayakkabı-çanta mağazası, aksesuar mağazası, kuyumcu, fotoğrafçı, mısır-şeker-taze meyve suyu standları vb olarak sayılabilir. Otellerin SPA merkezlerinde hamam, buhar odası ve sauna olanakları bulunmakla birlikte, söz konusu alanlarda masaj, terapi, bakım vb. hizmetler almak da ekstra ücrete tabidir. Bölge genelindeki oteller yıllık ~%35-40 karlılık oranıyla çalışmaktadır. Ekstra gelirlerin toplam otel geliri içindeki oranı ~%5 civarındadır.

Şehir oteli olmamaları sebebiyle, toplantı ve konferans amaçlı kullanım için otelde konaklama gerekliliği olmasından dolayı, bünyesinde toplantı salonu barındıran oteller salon kullanımı için ekstra ücret almamakta; ancak bu hizmeti sunabilmesi nedeniyle büyük gruplardan konaklama talepleri alma ve toplu oda satışı yapma avantajı taşımaktadır.

Bölge genelinde yer yer boş arsalar gözlenmesine rağmen, turizm tesis alanı imarlı ve otel yapımına müsait, pazarda satılık olan arsa bulmak çok zordur. Bölge genelinde, geniş bir alanda yapılan araştırmalarda, satılık olan bazı oteller ve arsalar tespit edilmiş olup arsa nitelikli gayrimenkuller için geçmiş dönemlerdeki el değiştirme bedelleri tespit edilememiştir. Yapılan incelemelerde, genellikle eski olup da otel niteliği ile el değiştiren gayrimenkullerde otelin yenilenmesi veya nadiren yıkılarak yeniden inşa edilmesi yoluna gidilmekte olup boş olarak bekletilen ve satışa sunulan arsa olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazın güneydoğu komşusu olan parselin yaklaşık 1-1,5 yıl önceki bir süreçte el değiştirdiği bilgisi edinilmiş olup değerlendirme tarihinde yapılan incelemelerde söz konusu arsa üzerindeki otelin inşaatının tamamlanmak üzere olduğu gözlenmiş; otelin 2015 yılı Mayıs ayı içinde hizmete açılmasının planlandığı öğrenilmiştir. Parsel üzerinde Azura Deluxe Resort & Spa Otel inşa edilmektedir.

Taşınmaza ~300 m mesafede ise, bölgenin geçmiş yıllardan bu yana hizmet veren en büyük ölçekli oteli Rubi Platinum Spa Resort & Suites yer almaktadır. Otel ultra her şey dahil sistem ile çalışmakta olup gerek arazi olarak, gerekse kapalı alan kullanımı ve sunduğu olanaklar açısından bölgenin halihazırda faaliyet gösteren en büyük tesisidir.

RAKİP PROJELER

AZURA DELUXE RESORT & SPA HOTEL

Azura Deluxe Resort & Spa Otel, taşınmazın güneydoğusunda konumlu parselde inşa edilmektedir. Bölgenin en yeni oteli olan tesisin 2015 yılı Mayıs ayı içinde hizmete geçmesi planlanmaktadır. Otelin web sitesinden edinilen bilgilere göre, tesis ~12.000 m² alan üzerinde kurulmuş olup denize sıfır konumlu, plaj uzunluğu ~70 m'dir. Plaj haricinde kendine özel bir iskelesi bulunacak olan otelin iskelesinde özel localar ve masaj alanları bulunacaktır. Otel bünyesinde, 293 adet standart deluxe oda, 73 adet aile odası, 5 adet balayı oda olmak üzere 368 adet oda planlanmıştır. Ultra herşey dahil konseptiyle hizmet verecek olan otelde 1 adet ana restoran, 1 adet ala carte kahvaltılı restoran ve 4 adet farklı konseptte ala carte restoran ile 2 adet snack bar ve 5 adet bar bulunacaktır. Otelde ~1100 m² alanlı bir adet ana havuz, ~30 m² alanlı bir adet çocuk havuzu, ~100 m² alanlı bir adet aqua park, ~140 m² alanlı bir adet kapalı havuz ve ~29 m² alanlı bir adet kapalı çocuk havuzu bulunacaktır. Gün boyu profesyonel eğitmenler gözetiminde yapılacak aktiviteler, gece eğlenceleri, çocuklar için mini club ve daha pek çok aktivite ile hizmet verilmektedir. Otelin SPA merkezinde bakım, masaj, hamam, sauna, jakuzi hizmetlerinin yanı sıra fitness salonu da bulunacaktır.



Proje Bilgileri

Yıldız Sayısı	5 yıldız
Hizmet Şekli	Ultra Herşey Dahil
Oda Sayısı	368
Restoran, Bar Sayısı	13
Spa + Fitness Merkezi	Var
Havuz Sayısı	2 açık, 1 kapalı
Plaj uzunluğu	70 m



Azura Deluxe Hotel

RUBİ PLATINUM SPA RESORT & SUITES

Rubi Platinum Spa Resort & Suites Otel, taşınmazın kuzeybatısında, taşınmaza ~300m mesafede konumlu olan bir oteldir. Bölgenin en büyük ölçekli ve en lüks konseptli oteldir. Denize sıfır olan tesisin plaj uzunluğu ~100 m'dir. Plaj haricinde kendine özel bir iskelesi de bulunmaktadır. Otel bünyesinde 403 adet oda bulunmaktadır. Bunlar, deluxe oda, superior oda, havuz kenarı deluxe oda, superior suite, king suite, platinum villa suite ve presidential villa olarak sınıflandırılmıştır. Ultra herşey dahil konseptiyle hizmet veren otelde 7 adet restoran, 5 adet bar, bir adet ana havuz, havuzlu odaların önünde bir adet havuz, villaların önünde küçük havuzlar bulunmaktadır. Gün boyu profesyonel eğitmenler gözetiminde yapılacak aktiviteler, gece eğlenceleri, çocuklar için mini club, scuba, mini lunapark, su kaydıracağı ve daha pek çok aktivite ile hizmet verilmektedir. Otelin ~4.000 m² alanda kurulu olan SPA merkezinde bakım, masaj, hamam, sauna, jakuzi, buhar odaları, kapalı yüzme havuzu, kuaför hizmetlerinin yanı sıra fitness salonu da bulunmaktadır. Otelde ayrıca 3 adet toplantı salonu bulunmakta olup tiyatro düzeninde toplam ~500 kişiye hizmet verecek kapasitededir.



Proje Bilgileri

Yıldız Sayısı	5 yıldız
Hizmet Şekli	Ultra Herşey Dahil
Oda Sayısı	403
Restoran, Bar Sayısı	12
Spa + Fitness Merkezi	Var
Havuz Sayısı	2 açık, 1 kapalı
Plaj uzunluğu	100 m



Rubi Platinum Hotel



VERİLERİN YORUMLANMASI

Taşınmazın konumlandığı bölge ulaşım açısından herhangi bir sorunu olmayan; özel araçlar ve toplu taşıma ile ulaşım imkanı olan bir bölgedir. İlçenin ana arteri üzerinde konumlu taşınmaza hem Antalya ilinden, hem Serik ve Manavgat ilçelerinden hem de Alanya ilçe merkezinden ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölge, ilçenin turist yoğunluğunun fazla olduğu bir bölgedir. İlçenin ana yerleşim alanının batısında kalan bölgenin yabancı turistlerden kaynaklanacak gelir potansiyeli oldukça yüksek olup yerleşik nüfus tarafından ikamet edilen alanlar genellikle Alanya ilçe merkezinde ve bölgeye mesafeli konumdadır. Avsallar belde merkezi, belde halkının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik imkanları sunmaktadır. İlçe merkezinde yer alan resmi kurum ve kuruluşlara ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma ile sağlanabilecek durumda olup yürüme mesafesinde değildir. Taşınmazın yan parselinde devam eden otel inşaatının, bölgede yeni bir potansiyel oluşturacağı ve bunun gayrimenkule de yansımalarının olumlu olacağı düşünülmektedir. Bölge genelinde boş ve satılık otel arsası bulmak neredeyse mümkün olmadığı ve daha yeni turizm tesislerine ihtiyaç olduğu için, taşınmazın potansiyeli ve tercih edilişliği yüksektir.

Piyasada yatırımcıların genel stratejilerinden bir tanesi de üretilecek oda ve yatak sayılarından fazla üretim yapmaları yönünde şekillenmektedir. Dolayısı ile kapasitenin artırılması ile üretilecek gelirlerin de artırılması da öngörülmektedir. Bu tür bir piyasada kapasiteden fazla üretimin arsa değerlerine ve arsa el değiştirmelerine yansımaları doğrusal olarak oluşmamasına rağmen belirli oranlarda arsa değerlerine yansımaktadır.

TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmaza ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Adres:	Avsallar Köyü, Çamlıçukur Mevkii, 1047 Parsel,Alanya/Antalya
Konum:	Cadde üzerinde yer almaktadır.
Parsel Geometrisi:	Düzgün geometrik formdadır.
Topografya:	Düz
Arsa Alanı (m ²):	10.234m ²
Cephe:	Taşınmaz, bölgenin ana arterine cephelidir.
Ulaşım:	Taşınmaza, özel taşıtlar ve toplu taşıma ile ulaşım sağlanabilmektedir.
Görünürlük:	Taşınmaz, cadde üzerinden görülebilir niteliktedir.
Zemin Yapısı:	Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet gerilmesinin, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametrelerin geliştirilecek projeye uygun kapasitede



	olduğu varsayılmaktadır.
Altyapı:	Şebeke suyu, kanalizasyon, elektrik, telefon ve internet altyapısı mevcuttur.
Değer Artırıcı Saha Harcamaları (Harici ve Müteferrik İşler):	Arsa üzerinde yıkılmış olan otelin molozları mevcut olup herhangi bir çevre düzenleme unsuru bulunmamaktadır.
Arazi Kullanım Kısıtlamaları:	Arsa kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, farklı bir parselden tecavüz veya farklı parsel taşkın veya arazi kullanımını kısıtlayan herhangi bir duruma rastlanmamıştır. Parsel kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları (arsa vasfı) esas alınarak belirtilmiştir.
Su Havzası veya Sel/Heyelan Bölgesi:	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parselin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
Tehlikeli Maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin Genel Olarak Kullanımı:	Parsel halihazırda boş durumdadır.
Konuma İlişkin Görüş:	Avantajlı
Deprem Bölgesi:	III

YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yıkılmış olan yapının yasal evraklarına ilişkin açıklamalar raporun imar ile ilgili kısmında açıklanacaktır.

Rapora konu taşınmazturizm tesis alanı imarlı, üzerinde bulunan ve 1988 yılında inşa edilmiş olan otel halihazırda yıkılmış durumda ve boş olan bir arsadır.

VERGİ VE BEYAN DEĞERLERİ

Taşınmaz Antalya ili Alanya ilçesinde konumlu olup vergiye esas beyan değerlerine ilişkin kayıtlar Alanya Belediyesi Emlak Servisinden temin edilmiştir. Temin edilen emlak beyan değeri oteli de kapsamakta olup arsa ve bina verilerini içermektedir. Ancak, ilgili belediyesinin emlak servisinde

değerleme tarihinde vasfı değiştirilmemiştir. Bu bölümde mevcutta tespit edilen "arsa" baz alınarak gerekli bilgiler verilecektir.

Vergi ve beyan değerlerine ilişkin bilgiler, bilgilendirme amaçlı verilmiş olup değerleme çalışması ile ilgisi bulunmamaktadır.

Emlak Beyan Bilgileri

Bağlı Olduğu Belediye:	Alanya
Ada, Parsel Bilgileri:	1047Parsel
Vergilendirme Dönemi:	2015

Emlak Beyan Değeri

Arsa:	6.450.490 TL
Yapı:	zerindeki yapı yıkılmıştır.
Toplam:	6.450.490 TL

Vergi Yükümlülüęü (Arsa) (*)

Emlak Vergisi Oranı (%):	%0,60
Emlak Vergisi:	6.450.490 TL
Emlak Vergisi Tutarı:	38.703 TL

(*) Arsa niteliği göz önüne alınmıştır.



**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)**

Alanya Belediyesi
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANTALYA-ALANYA

YILI :

Bildirim Veriliş Nedeni : İktisap Değişiklik

İL-İLÇE

MÜKELLEFİN

1 Vergi Kimlik No **0950102875** 2 Telefon No **532 3156157**
(T.C. Vatandaşı olan gerçek kişilerde T.C. Kimlik numarası yazılacaktır.) (Alan Kodu) (Telefon)

3 Sicil No **226865** 4 Faks No
(Alan Kodu) (Faks)

5 Soyadı (Unvanı) **ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.**

6 Adı

7 Adres Mahalle **avşallar mah** Cd./Sk. **incekum cad yetki li: murat karadoğan** Kapı No **72** Daire No

İlçe Adı **ALANYA** İl Adı **ANTALYA** Posta Kodu

8 E-Posta Adresi

BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		1.Bina (3)	2.Bina	3.Bina
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	AVSALLAR MAHALLESİ		
	2 Caddesi Sokağı (Değer farklı Bölgede ise Bölgenin adı)	İNCEKUM 1 Cad.		
	3 Kapı ve Daire No [Tapu Kayıtları]	özkeymak otel / Kp:72		
TAPU BİLGİLERİ	Tapuda Kayıtlı Olanlar	4 Pafta	39	
		Ada/Parsel	0 / 1047	
		Cilt/Sahife No	7 / 1066	
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	6 Bina Arsa Alanı (M2)	10234		
	7 Binaya Ait Arsa Payının Oranı ve Metrekaresi	1 / 1 / 10234		
	8 İnşaat Türü (Çelik Betonarme, Kargas, Yigma, Y Yigma, Ahşap, Taşduvar, Gecekondulu, Basit)	Betonarme Kargas		
	9 İnşaatın Sınıfı (Lüks, 1 2 3 Sınıf Basit)	Lüks Bina		
	10 Kullanış Şekli (Mesken/İşyeri/Depo vb.)	Otel Binaları		
	11 İnşaatın Bitim Tarihi	02-05-1989		
	12 İktisap Tarihi	01-03-2004		
	13 Kısıtlılık Varsa Başlangıç Tarihi			
	14 Varsa Muafiyetin Başlama Yılı ve Süresi	2004 / 2004		
	15 İndirimli Vergi Uygulaması			
16 Bina Hisseliyse Hisse Oranı	1 / 1 / 1			
17 Binanın Dışarı Dışı Yüzölçümü (M2) Hisseli ise Hisseliye İlişkin Yüzölçümü	13242			
18 Kalorifer Olup Olmadığı	Evet			
19 Asansör Olup Olmadığı	Evet			
2015	İnş.M2.Birim Değeri :	1.529,55	0,00	0,00
	İnşaat Bedeli :	20.254.301,00	0,00	0,00
	Kalorifer Farkı :	1.620.344,00	0,00	0,00
	Asansör Farkı :	1.215.258,00	0,00	0,00
	İnşaat Maliyeti :	23.089.903,00	0,00	0,00
	Aşınma Payı :	5.772.476,00	0,00	0,00
	İnşaat Değeri :	17.317.427,00	0,00	0,00
	Arsa M2 Değeri :	630,30	0,00	0,00
	Arsa Değeri :	6.450.490,00	0,00	0,00
	Asgari Beyan :	23.767.917,00	0,00	0,00
Esas Değeri :	23.767.917,00	0,00	0,00	

ASLI GİBİDİR
Tarih ve İmza
eturan
16-03-2015 14:08



MÜLKİYET BİLGİLERİ VE TAPU KAYITLARI

17.03.2015 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

TAPU KAYITLARI

Tapu Kayıtları

Tapu Türü:	Arsa				
İli:	Antalya	Ana Gayrimenkulün Niteliği:	Arsa	Bağımsız Bölüm Niteliği:	-
İlçesi:	Alanya	Pafta No:	-	Arsa Payı:	-
Bucağı:	-	Ada No:	-	Blok No:	-
Mahallesi:	-	Parsel No:	1047	Kat No:	-
Köyü:	Avsallar	Parsel Yüzölçümü (m ²):	10.234	Bağımsız Bölüm No:	-
Sokağı:	-	Cilt/Sahife No:	7/1066		
Mevkii:	Çamlıçukur	Malik ve Hissesi:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)		
Tarih/Yevmiye:	20.12.2000/10159	Ek Bilgiler:	-		

SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmemiştir.

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Alanya Tapu Müdürlüğünden alınan ve aşağıda sunulan tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır:

- Beyan: İnşaat toplum yararına aittir. (14.10.1988 tarih / 3596 Yevmiye)
- Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (25.12.2014 tarih 39138 yevmiye)
- Şerh: 11.808.720 YTL bedel karşılığında kira şerhi (Başlama: 20.01.2007 Süre 10 Yıl)
Lehdar: Alanya Özkaymak Turizm İşletmeciliği (17.04.2008 tarih / 9158 yevmiye)



Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana İnşaat	Ada/Parsel	: - 1047			
Zemin No	: 15214881	Yüzölçüm	: 10.234,00 m2			
İl/İlçe	: ANTALYA/ALANYA	Ana İş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Alanya TM					
Mahalle / Köy Adı	: AVSALLAR Köyü					
Mevki	: ÇAMLIÇUKUR					
Çift / Sayfa No	: 7 / 1066					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yesinme	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.		
Beyan	İNŞAAT TOPLUM YARARINA AİTİR 14 10 1988 Y. 3596		14 10 1988 - 3596	..		
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır		25 12 2014 - 39138	..		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	E/Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	
35822075	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	10.234,00	Satış - 20/12/2000 - 10159	
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yesinme		Terkin Sebebi - Tarih - Yes.	
Şerh	11 808 728 YIT (bedel karşılığında kira şerhi - (Başlama Tarihi 20/01/2007 Süre 10 Yıl))	ALANYA ÇUKURKAYMAK TURİZMİŞETİMİ ÇERĞİ A.Ş.	17/04/2008 - 9158		..	
Raporlayan: 05595 Pınar GÜRBÜZER Kayıtlı Olmaktadır 17.03.2015						
Rapor Tarihi / Sayı : 17.03.2015 / 855						

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDAT VE KISITLAMALARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

İnşaat toplum yararına aittir beyanı binanın inşa edildiği 1988 yılında konulmuş bir beyan olup kanun gereğince sahil şeridinin toplum yararına açık bir kullanım alanı olması nedeniyle, taşınmazın "otel" olarak cins değişikliği yapılsa bile, sahil şeridi kullanımını kendi özel kullanımı haline getiremeyeceğini ifade eden bir takyidattır. Değerleme gününde bina yıkım çalışmalarının tamamlanmış olması ve parsel üzerinde herhangi bir inşaat bulunmaması nedeniyle, söz konusu beyanın bağlayıcı olmadığı kanaati oluşmuştur; ancak halen tapu kayıtlarından silinmemiş olan takyidatın, parsel üzerinde yeni bir yapı yapılması durumunda tekrar geçerli olabileceği düşünülmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Yapıların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince parsel üzerinde bulunan yapı riskli yapı olarak ilan edilmiş ve yıkım kararı alınmış olup değerlendirme tarihinde yapılan incelemelerde yıkımın tamamen bittiği ve parselin boş olduğu görülmüştür.

Kira şerhi parsel üzerinde 1988 yılında inşa edilmiş olan ve değerlendirme tarihinde tamamen yıkılmış olduğu gözlenen otelin işletmecisi olan şirket ile düzenlenmiş bir şerh olup değerlendirme günü itibarıyla yapının yıkılmış olması nedeniyle geçerliliğini yitirdiği düşünülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22. Madde, 1. fıkra, c bendi ve j bendi çerçevesinde incelendiğinde, ilgili şerhin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz herhangi bir etkisi bulunmadığı görülmektedir.



28 Mayıs 2013 ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" konulu 22. maddesinde aşağıdaki konular yer almaktadır;

- Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.
- Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.
- Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.
- Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Aynı tebliğin 30. maddesi ise aşağıdaki ifadeleri içermektedir;

- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

MEVCUT TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatların, mevcut "arsa" vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına veya tasarrufuna ilişkin herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.



İMAR DURUM BİLGİLERİ

Değerleme tarihinde ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

İmar / Kadastro Paftası





KONUT YERLEŞİM ALANLARI	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
	TİCARET ALANLARI
	BELEDİYE HİZMET ALANLARI
	TURİZM TESİS ALANLARI
	TURİZM YERLEŞİM ALANLARI
	TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
	TEMEL EĞİTİM OKULU
	ORTAÖĞRETİM (LİSE) ALANI
	DİNİ TESİSLER ALANI
	SAGLIK TESİSLERİ ALANI

3. TURİZM TESİS ALANLARI

3.1 TURİZM TESİS ALANLARINDA OTEL, MOTEL, TATİL KOYU GEBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

3.2 TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.3 TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HIÇBİR BİÇİMDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR.

3.4 TURİZM TESİS YAPI ADALANININ İÇİNDE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN TURİZM TESİS ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

3.5 İNŞAAT YERİNDEKİ ALI VAZİYET PLANLARI BULUNDUKLARI ALAN İÇİN ÇIKARTILACAK ANA PLANLARININ GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

3.6 TURİZM TESİS ALANLARINDA E=0,50 OLACAKTIR. YÜKSEKLİĞİ 1,90 Mİ GEÇMEYEN TESİSLER YAPILABİLİR.

3.7 İNŞAAT YERİNİN İNŞA PLANINDA TAKSİTİB KAKSÖBÜ VERİLEN PARSELLERDE İNŞAAT YERİNİN E=0,50, MAKSİMUM KAT ADEDİ 5 KAT OLARAK KULLANILABİLİR. TAKSİTİB SINIRLAMASI ARANMAZ.

3.8 YERİ ÖLÇÜKLÜ PLAN BÖTÜNÜNDE TURİSTİK TESİS ALANLARINDA İNŞAAT ALANI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUSAN İNŞAAT ALANININ % 20' Sİ ORANINDA ARTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ ÇATI ARASI OLARAK KULLANILACAKTIR.

3.9 BELGELİ TURİSTİK TESİSLERİN BODURUM KATLARINDA YAPILACAK BAR, GECE KLUBÜ, DİSKOTEK, SATIŞ ÜNİTELERİ, RESTORAN, HAMAM, YÜZME HAVUZU, TOPLANTI SALONU VE JİMNASTİK SALONU KULLANIMLARININ % 50' Sİ EMSALE DAHİLDİR.

3.10 BODURUM KATLARINDA OTOYOL YAPILMASI HALİNDE BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

3.11 BELGELİ TURİSTİK TESİSLERDE BİR DEN FAZLA BODURUM YAPILABİLİR. BİNALARDA BODURUMLAR BİNA İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ. ANCAK BELGELİ TURİSTİK TESİSLERDE BODURUM ALANI BİNA OTURMA ALANINA EN FAZLA BU ALANIN % 50' Sİ KADAR İLAVE EDİLEREK YAPILABİLİR. BU İLAVE HIÇ BİR ŞEKİLDE ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL EDEMEZ.

3.12 TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAMI 30 M² BÜYÜKLÜK VE 3,50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KÖŞÜLLÜYLA YAPILACAK DANIŞMA GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFESİ SINIRLAMASI ARANMAZ.

3.13 TURİSTİK TESİSLER MAKSİMUM 5 KATTIR.

3.14 ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ VE EMSALE DAHİLDİR.

3.15 ASMA KAT YAPILMADAN NET ZEMİN KAT İÇ YÜKSEKLİĞİ MAX. 5,50 METRE VE ZEMİNDE ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA MAX. 7,50 METRE OLABİLİR.

3.16 TATİL KOYLERİNDE MAX. H:7,50 METRE VE 2 KATTIR.

3.17 ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 METREDİR.

3.18 BU ALANLARDA MINİMUM İFRAZ 3000 M²DİR.

3.19 YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK YAPI VE TURİZM TESİSİ YAZILACAK VE TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEYECİTİR.



Taşınmazın parsel bazında konum olarak doğruluğu kadastro ve imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.

İMAR DURUMU

İmar Durum Bilgileri

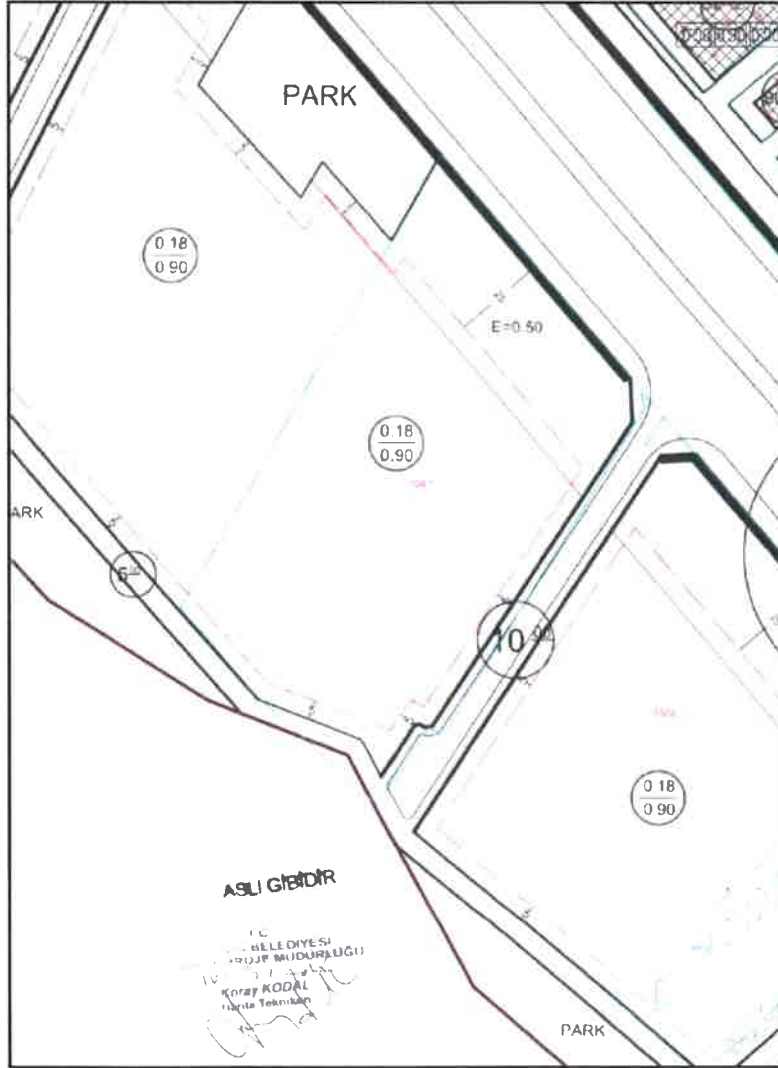
Bağlı Olduğu Belediye:	Alanya Belediyesi
İmar Planı Türü:	Uygulama İmar Planı (Turizm Bakanlığı)
İmar Planı Ölçeği	1 / 1.000
İmar Planı Onay Tarihi:	27.10.2006
İmar Lejantı:	Turizm Tesis Alanı
Plan Notlarına Göre İzin Verilen Yapılaşma Türleri:	Otel, motel, tatil köyü gibi tesisler yapılabilir.
Yapı Nizamı:	-
Mevcut Kullanım Türü:	Mevutta boştur.
Mevcut Kullanımı Yapılaşma Kriterlerine Uygun mu? :	-
Taban Alanı Katsayısı (TAKS):	0,18 (Yol cephesi - kuzeydoğu)
Kat Alanı Katsayısı (KAKS) (Emsal):	0,90 (Deniz cephesi - güneybatı) 0,50 (Yol cephesi - kuzeydoğu)
Hmax (m.)	5 kat
Çekme Mesafeleri (m.)	Ana Yoldan: 25,00 m Yan yollardan: 5,00 m
Minimum Parsel Büyüklüğü (m ²):	-
Parselin Yola Terki:	1047 parselin bir kısım alanının yola terki ve bir kısım alanın yoldan ihdası söz konusudur. Terk edilecek alanlar toplamı 450 m ² , ihdas alanı 50 m ² olarak hesaplanmış ve ekli imar durum yazısında belirtilmiştir. Parselin terk ve ihdas işlemi sonrasında, ana yol cephesindeki kısmı 2.450 m ² ; deniz cephesindeki kısmı 7.384m ² olacaktır.
Parsel Üzerindeki İrtifak Hakları:	Yoktur.



Parsel ile ilgili Diğer Kısıtlamalar:

Terk ve ihdas haricinde başkaca kısıtlama yoktur. Değerleme konusu parselin, terk ve ihdas sonrası alanı toplam 9.834 m² olacaktır.

Konu taşınmaz plana göre turizm tesis alanında kalmakta olup bu alanlarda maksimum kat adedi 5 kat olarak planlanmıştır. Değerlemeye konu 1047 parsel numaralı taşınmazın yola terk ve yoldan ihdas işlemleri yapıldıktan sonra kalacak olan alanının, kuzeydeki yol sınırından 30 m. genişliğindeki, yaklaşık 2.450 m² yüzölçüme sahip olan bölümünde emsal ayırım çizgisi ile ayrılmış olup bu bölümde Emsal: 0,50 olarak; ayırım çizgisinin güneyinde kalan, yaklaşık 7.384 m² yüzölçüme sahip bölümünde ise Emsal: 0,90 olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat alanı söz konusu iki bölüm için emsal kararlarına istinaden hesaplanacak alanların toplamı şeklinde oluşmaktadır. Plan notlarına göre, çatı arası olarak kullanılmak kaydıyla, emsale göre oluşan inşaat alanının %20'si oranında emsal harici alan artırımı yapılabilir. Bodrum katlarda otopark yapılması durumunda, bu alanlar da emsal harici olacaktır. Bodrum katlarda yapılacak bar, gece kulübü, diskotek, satış ünitesi, restoran, hamam, yüzme havuzu, toplantı salonu ve jimnastik salonu kullanımlarının %50'si emsaledahildir. Asma kat müsaade edilen kat adedinden sayılmakta olup alan olarak emsale dahildir. Bölgenin deniz kenarında kalan ve tamamen turizm imarlı olup da Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan mevcut planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamakla birlikte, denizden içeride kalan kesimlerde belli alanlarda plan iptali olduğu bilgisi ilgili belediyeden edinilmiştir. Taşınmaz için plan iptali söz konusu değildir.





T.C.
ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 43278805-622.01-760-6986
Konu : Bilgi.

16/03/2015

Sayın; Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danış An. Şti

İlgi: Belediyemiz kayıtlarına 16/03/2015 tarihinde giren dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahsedilen İlçemiz Avsallar Mahallesi'nde kalan 1047 parsel Turizm Bakanlığı tarafından 27.10.2006 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parselin 450,00 m² yola terki, 50,00 m² yoldan ihdası bulunmaktadır. Parselin Terk ve İhdas işlemi yapıldıktan sonra 2450,00 m² lik kısmı 0,50 Emsal, 7384,00 m² lik kısmı 0,90 Emsal alanında kalmakta olup; Toplam İnşaat Alanı : 7870,60 m² / 5 Kattır. 1047 parsel için son 3 (Üç) yılda Turizm Bakanlığı tarafından herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Belediye Başkanı

Atilla AYBAŞ
Belediye Başkanı Yardımcısı



Güllerpınarı Mahalle İzzet Azakoğlu Caddesi No:58 07400 Alanya/ANTALYA

Telefon : (242) 510 2054

e-posta : planveproje@alanya.bel.tr

Belgegeçer : (242) 510 21 11

Elektronik Ağ : www.alanya.bel.tr



YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmazın bağlı olduğu belediyede yapılan incelemelerde aşağıda tespit edilen izinlere ve evraklara rastlanmıştır. Taşınmaz üzerinde bulunan yapı 04.12.2014 tarihi itibarıyla riskli yapı olarak ilan edilmiş ve yıkım kararı alınarak yıkım işlemleri tamamlanmıştır. Belediyede halen bulunan dosyası içinde yer alan ve aşağıda bilgileri verilen evraklar, yıkılan yapıya ait evraklar olup güncel olarak bir geçerlilikleri bulunmamaktadır.

Yasal İzinler ve Diğer Evraklar (1047 Parsel)

Yasal İzin veya Belge	Var/ Yok	Tarihi / Sayısı
İmar Çapı:	Yok	
Mimari Proje, Vaziyet Planı:	Var	Mimari Proje: 13.10.1986 Tadilat Projesi: 03.08.1988
Yapı Ruhsatı:	Var	Yeni Yapı: 21.09.1987-136/13 Tadilat Ruhsatı: 22.07.1988-1/10
Yapı Kullanma İzin Belgesi:	Var	27.02.1992-1/33
Yıkım Kararı:	Var	Belediye imar arşivi dosyasında tespit edilmemiştir; ancak ilgili tapu kayıtlarında tespit edilen yıkım kararına ve müşteri tarafından verilen bilgiye istinaden binanın yıkım işleminin gerçekleştiği gözlenmiştir.
Yapı Tatil Zaptı:	Yok	Belediye imar arşivi dosyasında tespit edilmemiştir.
Kat Adedi:		6 (Yol kotu altı:1, Yol kotu üstü:5)
Toplam İnşaat Alanı (m ²) :		13.242 m ²

Değerleme tarihi itibarı ile ilgili belediyesi imar arşivinde yer alan dosyasında değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyecek nitelikte imar ve yasal izinlere aykırılıklar tespit edilmemiş, tapu kayıtlarında riskli yapı olduğu beyanı görülmüş ve müşteri tarafından verilen bilgiye istinaden yıkım kararı alınarak yıkım işlemlerinin tamamlandığı öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemede de yapının tamamen yıkılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arşiv dosyasında bulunan evraklar, değerlendirme tarihinde tamamı yıkılmış olan otel binasına ait evraklar olup güncel olarak herhangi bir geçerlilikleri bulunmamaktadır.

Onaylı projesine göre bina 1 bodrum + zemin + tesisat katı + 4 normal + çatı kattan oluşmaktadır. Projesine göre binanın 4 adet normal katın her birinde 51 adet oda, çatı katında 28 adet oda olmak üzere tesis toplam 232 adet oda kapasitesine sahiptir. Toplam inşaat alanı yaklaşık 13.242 m²'dir.Parsel üzerinde yıkılmış olan taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve mimari projeler incelenmiş ve yukarıda belirtilen özellikler mimari proje ve yapı kullanma izin belgesinden hareketle yazılmıştır. Yeni yapı ruhsatı dosyasında bulunmuş; ancak tadilat ruhsatı bulunmamıştır.



GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapı değerlendirme günü itibarıyla tamamen yıkılmış olup yıkılan yapı için ilgili belediyeden gerekli olan yasal izinlerin alındığı tespit edilmiştir. Yıkılan yapıya ait yasal evrakların bulunduğu dosya halen Alanya Belediyesi İmar Arşivinde mevcuttur.

Halihazırda boş durumda olan arsanın üzerinde inşaat yapılarak değerlendirilmesi için öncelikle ilgili belediyede terkinin yapılması ve imar çapının çizilmesi gereklidir.

Mevcutta tapu kayıtlarında ve mahallinde "arsa" vasıflı olan taşınmaz için alınması gerekli olan zorunlu bir yasal izin bulunmamaktadır.

SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışması kapsamında, son üç yıllık süreçte imar durumu ve imar planı değişmediği gibi, kamulaştırma vb. hukuki durum değişikliklerine konu olmamıştır. Taşınmaz, "Betonarme Karkas Otel ve Bahçesi" niteliğinde iken, 10.03.2015 tarih 7110 yevmiye ile yapılan cins değişikliğine istinaden vasfı "arsa" olarak güncellenmiştir.

SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda bir gayrimenkul yatırım ortaklığı mülkiyetindeki arsa olup tapu kayıtlarında da cins tashihi 'arsa' olarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut "arsa" vasfı dikkate alınarak Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde tasarrufunda herhangi bir engel görülmemektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkulün mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, mevcut "arsa" vasfı dikkate alındığında taşınmaz açısından tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı düşünülmektedir.

YAPI DENETİM

Taşınmaz üzerinde bulunan ve yakın dönemde yıkımı tamamlanan yapının 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiş olması nedeniyle, yıkılan yapı, yapı denetimine tabi tutulmamıştır. Yeni yapılacak proje için söz konusu kanun uyarınca yapı denetim hizmetlerinin alınması gereklidir.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

En verimli ve en iyi kullanım kısaca, fiziksel olarak mümkün, uygun görülen (makul), yasal olarak izin verilen, finansal olarak desteklenebilir olarak taşınmaz için en yüksek değeri oluşturan muhtemel kullanım olarak tanımlanabilir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?



- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

En verimli ve en iyi kullanımı belirlemek için tipik olarak iki senaryo altında konu değerlendirilir; bunlardan ilki boş arsa olarak düşünülerek, diğeri ise güncel olarak geliştirilmiş olduğu durumdur. Her iki senaryoda da yukarıdaki tanımda belirtilen dört kriterin karşılanması beklenmelidir.

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

Bazı durumlarda, imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) 2007 versiyonunun Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlıklı birinci bölümünde en verimli ve en iyi kullanım ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almaktadır;

- *Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.*
- *Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin Pazar Değeri, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.*
- *Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.*

UDES, en verimli ve en iyi kullanımı şu şekilde tanımlar;

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesiyapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

- *Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.*
- *Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer değerlendirme durumlarını değerlendirme imkanı verir.*



- Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

UDES, son versiyonu olan 2013 versiyonunda, UDES Çerçeve bölümünde, Pazar Değeri tanımının altında en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesine ilişkin konulara değinilmiştir. Aynı şekilde RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonu da benzer ifadeler ile en verimli ve en iyi kullanımdan bahsetmektedir.

Uluslararası geçerliliği olan standartların güncel versiyonlarında da en verimli ve en iyi kullanım ile ifadelerde genel olarak belirtilen ve üzerinde durulan konular benzerlik içermekte olup özetle, mümkün, kabul edilebilir, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak yapılabilir olması ifadeleri dikkati çekmektedir. Pazar değeri ifadesinin de özellikle en verimli ve en iyi kullanımı yansıtmaya yönelik ifadeler önemlidir.

BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde, yasal olarak izin verilebilecek nitelikler ve imar durum özellikleri dikkate alınmaktadır. Ayrıca, arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır. Taşınmazın konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, maksimum yapılabilir yapı alanı kullanılarak otel üretilmesi olduğu düşünülmektedir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülerek kullanımınıdır. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve en iyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Hali hazırda boş olan arsa üzerinde mevcut imar koşullarının elverdiği alanların tamamı kullanılarak turizm tesisi üretilmesinin en verimli ve en iyi kullanım olacağı düşünülmektedir.

DEĞERLEME

KULLANILAN DEĞER TANIMI

PAZAR DEĞERİ

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında genel olarak aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;



- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

UDES Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri bölümünde pazar değerine ilişkin; “Pazar Değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirilmesinde temelidir. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de Pazar Değeri kavramı herkes tarafından anlaşılmakta ve uygulanmaktadır” ifadesine yer verilmiştir.

UDES Pazar Değerini şu şekilde tanımlar;

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmediği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Standardın UDES-1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme bölümünün “Tanımlar” kısmında Pazar Değeri tanımında yer alan ifadeler detaylandırılmış olup bu tanıma ilişkin detaylar aşağıdaki gibi açıklanabilir;

“**tahmin edilen tutar**” varlık için, piyasa koşullarında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, ödenecek olan para cinsinden fiyat anlamındadır. Pazar değeri, değerlendirme tarihinde piyasa değeri tanımına uygun şekilde, piyasada makul olarak elde edilmesi en olası olan fiyattır. Satıcı tarafından sağlanabilecek en iyi fiyat ve alıcı tarafından sağlanabilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin spesifik olarak atipik finansman, satış ve geri kiralama anlaşmaları, özel değerlendirmeler veya satış ile ilgili herhangi bir kişi tarafından verilen ödümler, veya Özel Değere sahip diğer herhangi bir unsur ile artırılan veya düşürülen bir tahmini fiyatı hariç tutar.

“**bir varlığın el değiştirmesi için gereken**” ifadesi daha önce belirlenmiş olan bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade, bir varlığın değerinin tahmini bir tutar olduğuna ilişkindir. Değerleme tarihinde piyasa (pazar) değeri tanımının tüm unsurlarını karşılayan bir işlemdeki fiyattır.

“**değerleme tarihinde**” değer veriliş tarihe özel olduğunu ifade eder. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebileceğinden, tahmin edilen değer herhangi bir başka zamanda yanlış veya isabetsiz olabilir. Değerleme tutarı, başka bir tarih değil, değerlendirme tarihi itibarı ile gerçek piyasa durumu ve koşullarını yansıtacaktır.

“**istekli bir alıcı ile**” ifadesi satın almaya motive olmuş, ancak zorlanmamış bir kişiyi tanımlar. Bu alıcı bu fiyattan almaya gerek aşırı hevesli, gerekse de kararlı değildir. Bu alıcı aynı zamanda, kanıtlanamayan veya var olması beklenen hayali veya farazi bir piyasadan ziyade, mevcut piyasa gerçekleri ve mevcut piyasa beklentileri ile satın alan biridir. Varsayılan alıcı piyasanın gerektirdiğinin üzerinde bir fiyat ödemeyecektir. Bu taraflar arasında mevcut sahibi ile birlikte piyasayı (pazarı) oluşturular.

“**istekli bir satıcı**” ne herhangi bir fiyattan satmaya aşırı hevesli veya zorlanmış, ne de mevcut piyasada makul olarak görülmeyen bir fiyatta ısrar eden bir satıcıdır. İstekli satıcı uygun pazarlama sonrasında, fiyatın ne olduğuna bakmaksızın, açık piyasada elde edilebilecek en iyi fiyata varlığı satmaya motive olmuş bir kişidir. Gerçek sahibin fiili koşulları bu değerlendirmenin bir parçası değildir, çünkü istekli satıcı bir farazi sahiptir.



“ tarafların herhangi bir ilişkiden etkinlenmeyeceği şartlar altında ” ifadesi fiyat seviyesinin piyasa nitelikleri ile bağdaşmayan veya özel değer nedeni ile yükselten ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi belirli bir ilişkisi olmayan taraflar arasında olduğunu belirtir. Pazar Değeri (Piyasa Değeri) üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleri ile ilişkisi olmayan taraflar gerçekleşmiş olarak varsayılır.

“ uygun pazarlama sonrasında ” ifadesi varlığın piyasa değeri tanımına uygun olarak, makul biçimde elde edilebilecek en iyi fiyat ile elden çıkartılmasını sağlayacak bir biçimde piyasaya sunulması anlamına gelir. Satış yönteminin alıcının erişimi olan piyasadaki en iyi fiyatı elde etmek için en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Açık olma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türü ve piyasa koşullarına göre değişecektir. Tek kriter varlığın yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek yeterli zamanın bulunmasıdır. Açık olma süresi değerlendirme tarihinden önce oluşur.

“ tarafların bilgili ve basiretli hareket ettikleri ” ifadesi gerek istekli alıcı, gerekse de istekli satıcının varlığın doğası ve özellikleri, gerçek ve potansiyel kullanımları ve değerlendirme tarihi itibarı ile piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibi olduklarını öngörür. Ayrıca, her birinin işlemdeki kendi konumları açısından en elverişli fiyatı elde etmek üzere, bu bilgileri sağgörü olarak kullandıkları kabul edilir. Sağgörü herhangi bir ileri tarihe ilişkin öngörü yararına değil, piyasanın değerlendirme tarihindeki durumuna atfen değerlendirilir. Örneğin, fiyatların düşmekte olduğu bir piyasada bir satıcının varlıkları daha önceki piyasa seviyelerinin altında bir fiyattan satması mutlaka mantıksız değildir. Bu durumlarda, fiyatların değişmekte olduğu piyasalardaki diğer işlemlerde olduğu gibi, sağgörü bir alıcı veya satıcı o zaman için mevcut olan en iyi piyasa bilgilerine göre hareket edecektir.

“ ve zorlama olmaksızın ” ifadesi ise her bir tarafın işlemi gerçekleştirmek üzere motive oldukları, ancak bunu sonlandırmak için hiç birinin zorlanmamış veya gereksiz biçimde baskı altında olmadığını belirtir.

UDES 2013 versiyonunda ve RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonu benzer ifadeleri içermekte olup yukarıda belirtilen tanım ve açıklamalara benzer şekilde oluşturulmuştur.

UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri bölümünde açıklanan duran varlıkların Makul Değer ifadesi genelde Pazar Değeri anlamını taşımaktadır. UDES'te yer alan ifade; *“Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşkıntıdır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.”*şeklindedir.

DEĞERLEME SÜRECİ

YÖNTEM

Genel olarak değerlendirilmede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerlendirme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değerlendirme tarihinde ise değerlendirme



yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak niha değer takdiri yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

SEÇİLEN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve proje geliştirme aşamasında gelir yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir. Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı doğrudan piyasa verilerinin baz alınması ve verilerin yeterli ve güçlü düzeyde olması nedeni ile nihai değer takdirinde esas alınmıştır. Gayrimenkulün türü ve piyasadaki durumu, hem verilerin daha güvenilir olması açısından hem de piyasa aktörlerinin bu yaklaşımı tercih etme eğilimleri yönünden bu yöntemin nihai değer takdirinde öncelikli olarak ele alınması uygulaması sonucunu doğurmuştur.

UDES Uluslararası Değerleme Standartları, Standart 1 başlığı altında aşağıdaki ifadelere değinilmektedir;

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen sınırlandıran herhangi bir faktör oluşmamıştır. Saha çalışmalarının yapılması aşamasında gerekli bilgilere ulaşılmış, resmi kurumlarda yapılan incelemelerde de değerlendirme çalışmasına baz teşkil edebilecek veriler temin edilmiştir. Bölgesel veya resmi kurum bazlı veriler tespit edilebildiği ölçüde değerlendirilmiştir. Müşteri tarafından da değerlendirme çalışmasını kısıtlayan herhangi bir faktör oluşmamıştır.



TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar

Turizm tesis alanı imarlı bölgede, denize sıfır konumdadır

Sahil genişliği ve plaj olanağı açısından avantajlı bir konumdadır

Karayoluna cepheidir ve ulaşım avantajı vardır

Planda köşe konumlu parseldir ve hem 50 m'lik yola (D400) hem de 10 m'lik yola cepheidir

Bölgede altyapı tamamlanmış durumdadır

Tek bir malik adına kayıtlıdır ve hisseli değildir

Fırsatlar

Bulunduğu belde itibarıyla bölgenin bilinen ve tercih edilen bir turizmlokasyonunda konumludur

Antalya ve Alanya arasında, iki lokasyondan da rahatlıkla ulaşılabilir bir bölgede konumludur

Bölgede otelleri genellikle diğer beldelere kıyasla daha yeni oteller olup bu durumun bilinirliği nedeniyle bölgenin tercih edilirliliği yüksektir

Bölgede turizm tesis alanı imarlı, otel yapımına müsait, denize kenarında konumlu ve halihazırda üzeri boş olan arsa bulunmamaktadır

Arsanın yapılaşma için hazır durumda olması, üzerindeki yapının yıkılmış olması bölgede yeni bir otel inşa edilebilmesi için önemli bir potansiyel taşımaya ve cazibe kazanmaya başlamıştır

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında olmasından kaynaklı avantajları mevcuttur

Zayıf Yanlar

Parselin yola terki ve yoldan ihdası bulunmaktadır

Terk ve ihdas işlemleri yapılmamış; taşınmaz için net parsel alanı oluşmamış ve proje üretimi için bu süreçler başlatılmamıştır

Tehditler

Komşu parselinde yeni inşa edilen otel Mayıs ayında faaliyete geçmek üzere

Yakın konumda, yakın geçmişte üretilen rakip otel projeleri bölgede isim yapmış durumdadır

Piyasada, Rusya'dan gelecek turist sayısına ilişkin düşüş beklentisi vardır

MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için esas kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım



değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanabilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir.

Yapım maliyetlerinden amortisman (yıpranmalar) düşülerek hesaplanan değere arazi değeri de ilave edilerek ulaşılan sonuç, bu yaklaşım ile, tam mülkiyet hakkını belirten bir değer göstergesidir. Amortismanlar genel olarak, fiziksel yıpranmanın yanı sıra, fonksiyonel ve ekonomik demodelik unsurlarını içermektedir.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb.) ve dolaylı maliyetleri (mühendislik mimarlık ücretleri, yasal izinler, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibari ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
 - **Yeniden Yapma Maliyeti:** Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - **Yerine Koyma Maliyeti:** Değerleme tarihi itibarında geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
 - **Karşılaştırmalı Birim Yöntemi:** Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır.
 - **Yerinde Birim Yöntemi:** Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
 - **Keşif Yöntemi:** Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadaki çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),
 - **Piyasadan Çıkarma Yöntemi:** Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
 - **Ekonomik Yaş – Ömür Yöntemi:** Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş anındaki yıpranma baz alınır.



- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,
- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

UDES, Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlıklı bölümünün 9.0. Değerleme Yaklaşımları başlıklı kısmında maliyet yaklaşımı ile ilgili; *“Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir”* ifadesi yer almaktadır.

UDES 2013 ve RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda incelendiğinde, raporun bu bölümünde yer alan ifadeler ile tutarlı verilere erişilebilmektedir.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yararı sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşırı süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alma veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek laternatiften daha az çekici olacaktır; bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.

MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu değerlendirme çalışması, üzerinde henüz geliştirilmiş bir mülk bulunmayan arsayı kapsamaktadır ve arsa üzerinde bu analize konu olacak bir yapı bulunmamaktadır. Maliyet yaklaşımı prensipleri, gelir yöntemi ile uygulanacak olan proje geliştirme çalışmasına baz teşkil etmesi amacı ile kullanılmış, bu yaklaşımdan taşınmazın değerine ilişkin sonuçlar için irdelenmemiştir.

Emsal (KAKS) verileri dikkate alınarak parsel üzerinde üretilebilecek yapının emsale dahil alanları ve emsal harici alanları aşağıdaki şekilde öngörülmüştür;



Arsa Alanı (m ²)	Emsal (KAKS)	Emsale Dahil Alan (m ²)
7.384	0,90	6.645,60
2.450	0,50	1.225,50
Toplam Emsale Dahil Alanlar (m ²)		7.870,60
Emsal Harici Alanlar (m ²)		4.750,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		12.620,60

MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Maliyet yaklaşımı prensipleri doğrultusunda parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile var olduğu öngörülen mülkün güncel piyasa şartlarındaki geliştirme maliyetlerine ilişkin analizler yapılmıştır. Analizlerde, geliştirildiği varsayılan tesisin yeni olması ve piyasa koşullarına hitap etmesi öngörüsü ve en verimli ve en iyi kullanımı sağlaması prensibinden hareketle herhangi bir yıpranma unsuru öngörülmemiştir. Parsel üzerinde üretilecek yapının güncel piyasa koşulları çerçevesinde 2.100,-TL/m² birim maliyet ile tefrişat ve teçhizat da dahil olmak üzere geliştirilebileceği ve geliştirilen mülkün de piyasa çerçevesinde bir geliştirici primi oluşturacağı öngörülmüştür. Bu maliyetlerin yanı sıra ilave yapılacak alanlara yönelik maliyetler ve toplam doğrudan maliyetlerin %5'i oranında dolaylı maliyetlerin oluşacağı varsayılmıştır.

Doğrudan Maliyetler

Açıklama	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Turizm Tesisi	12.620	2.100	26.502.000
Çevre Düzenlemesi, Havuz, vb. Diğer İmalatlar			1.500.000
TOPLAM			28.002.000
Dolaylı Maliyetler	28.002.000	%5	1.400.100,-TL

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlendirilmesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün



bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

UDES'te bu yaklaşım ile ilgili aşağıdaki ifadelere yer verilmektedir;

Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri bölümü, 9.0. Değerleme Yaklaşımları başlığı altında;

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilen bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Mülkiyet Türleri başlığı altında;

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün Pazar Değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Örnek: Belirli bir mülk için en yüksek fiyatı ödemek isteyen özel alıcıların işlemleri.

Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat etmelidir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlar da uygun ayarlamalar yapılması gerekir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımının geniş bir uygulama olanağı vardır ve pazar verilerinin yeterli olduğudurumlarda oldukça ikna edicidir. Bu yaklaşımdan elde edilen veriler gelir indirgemesi ve maliyet yaklaşımlarına da uygulanabilir. Emsal karşılaştırmasının güvenilirliği hızlı değişimler ve şiddetli çalkantıların olduğu piyasalarda veya nadiren satılan özellikli veya özel amaçlı mülklerinin değerlemesinde sınırlı kalabilir.

UDES, Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1, Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi başlığı altında bu yaklaşım ile ilgili aşağıdaki ifade yer almaktadır;

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bununla pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışmaya gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan endoğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırılabilir satış verileri karşılaştırılabilir her bir mülk ile değerlendirilenin konusunu oluşturan mülk arasındaki farklılıkları yansıtmak amacıyla düzeltilir. Karşılaştırma unsurları arasında, devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır.



Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,
- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerlendirme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,
- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarlama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
 - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarlaması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
 - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarlamasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikincil veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
 - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılmayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
 - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarlama anlamında olup; yüzdesel uyarlama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarlama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak makul bir değer yaklaşımı oluşturulur.

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Bu değerlendirme yaklaşımı UDES 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede gerçekçi el değiştirme fiyatlarının belirlenmesi oldukça güçtür. Bu anlamda bölgede yapılan görüşmelere istinaden el değiştirme fiyatlarının öğrenilmesinin yanı sıra, hali hazırda sahil şeridi boyunca farklı beldelerde piyasada satılık olarak bulunan taşınmaza ilişkin veriler toplanmıştır.

Emsal Arsalara İlişkin Açıklamalar

Emsal-1 Taşınmazın komşu parseli olan ve üzerinde Azura Deluxe Otel inşa edilen, denize sıfır konumlu, ~9.500 m² alanlı 1036 parselin ~1,5 yıl önce 8.000.000 Euro bedelle el değiştirdiği bilgisi edinilmiştir. İmar durumu olarak taşınmazla aynı (denize yakın kısmı



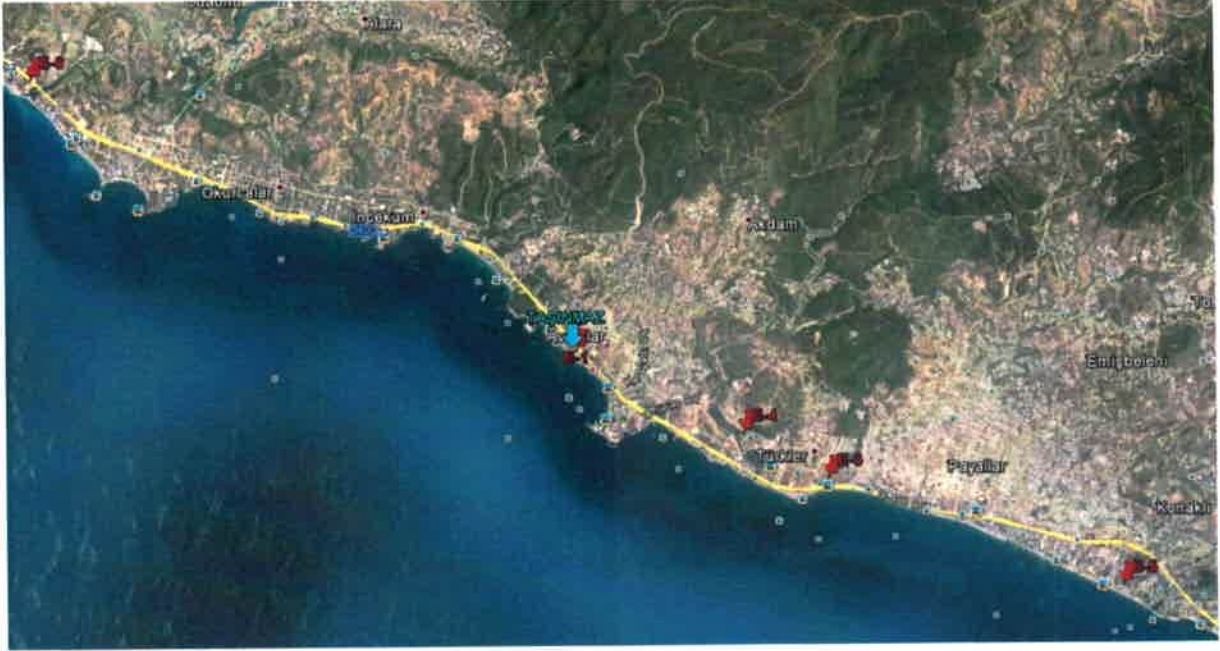
E:0,90, yol tarafı E:0,50).

- Emsal-2 Avsallar sınırları içerisinde denize sıfır konumda, E:0,90, 38.000 m² alanlı, turizm imarlı arsa 30.000.000 Euro bedelle satılıktır. Arsanın konumu gizli tutulmuş, hakkında daha detaylı bilgi verilmemiştir.
- Emsal-3 Payallar sınırları içerisinde, deniz ile arasında D400 karayolu bulunan (karayolunun kuzeyinde), önü açık olan, E:0,90, 29.677 m² alanlı turizm imarlı arsa 28.000.000 Euro pazarlıklı bedelle satılıktır. Karayolu'nun güneyinde çok dar bir sahil şeridi bulunması nedeniyle denize sıfır konumda sayılabilir. Mülk sahibi ile yapılan görüşmede pazarlık payının olduğu belirtilmiştir.
- Emsal-4 Türkler sınırları içerisinde, D400 karayolundan ~600 m içeride, denize ~700 m mesafede, E0:90, 16.000 m², turizm imarlı arsa 6.300.000 Euro bedelle satılıktır. Arsa üzerinde 660 odalı bir otel inşaatı için proje ve ruhsat alındığı beyan edilmiştir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.
- Emsal-5 Konaklı sınırları içerisinde, denize sıfır konumda, E:0,90, 38.000 m², turizm imarlı arsa 25.000.000 Euro bedelle satılıktır. Deniz cephesi dar olup içeriye doğru uzun geometrik formlu bir parseldir.
- Emsal-6 Okurcalar sınırları içerisinde, denize ~350 m mesafede, D400 karayolunun güneyinde (deniz tarafında), yola cepheli, E:0,90, 3.050 m², turizm imarlı arsa 1.500.000 Euro bedelle satılıktır. Denize bir kaç parsel mesafede olup karayoluna cepheli konumdadır.
- Emsal-7 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede D400 yoluna cepheli parsellerin 800-1.000 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Emsal-8 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 800-1.000 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Emsal-9 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 800 Euro/m² civarında, yoldan içeride kalan parsellerin 400-500 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Emsal-10 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 900-1.000 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Emsal-11 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 750-1.000 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Emsal-12 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 800-1.000 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.



Emsal-13 Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncu ile yapılan görüşmede, taşınmaza benzer imarlı, D400 yoluna cepheli ve denize sıfır parsellerin 500-700 Euro/m² aralığında pazarlanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Nitelikli Arsaların Konumları



(*) Sembolik olarak, arsaların yaklaşık konumları belirtilmiştir.

Emsal Arsalara İlişkin Özet Bilgiler						
Emsal	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (Euro)	Satış Tarihi	Birim Fiyatı (TL/m ²)	İmar Lejantı	Emsal (KAKS) veya Hmaks
1	9.500	8.000.000	1,5 yıl önce	2.358	Turizm Tesis Alanı	0,90
2	38.000	30.000.000	Pazarlanıyor	2.211	Turizm Tesis Alanı	0,90
3	29.677	28.000.000	Pazarlanıyor	2.642	Turizm Tesis Alanı	0,90
5	38.000	25.000.000	Pazarlanıyor	1.842	Turizm Tesis Alanı	0,90
6	3.050	1.500.000	Pazarlanıyor	1.377	Turizm Tesis Alanı	0,90

(*) Euro/TL kuru 2,80 alınmıştır.



Emsal No	1	2	3	5	6
Birim Fiyat (TL/m ²)	2.358	2.211	2.642	1.842	1.377
Ekonomik Uyarılama (El Değiştirmeye İlişkin Uyarılama)					
Kullanım Durumu (Mülkiyet Hakkı)	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m ²)	2.358	2.211	2.642	1.842	1.377
Satış Koşulları	1,5 yıl önce 10,0%	Peşin 0,0%	Peşin 0,0%	Peşin 0,0%	Peşin 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m ²)	2.594	2.211	2.642	1.842	1.377
Finansman	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m ²)	2.594	2.211	2.642	1.842	1.377
Alım Sonrası Maliyetler	Var -10,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%	Yoktur 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m ²)	2.334	2.211	2.642	1.842	1.377
Piyasa Koşulları	Yüksek -5,0%	Pazarlıklı -10,0%	Pazarlıklı -10,0%	Pazarlıklı -10,0%	Pazarlıksız 0,0%
Uyarlanmış Değer (TL/m ²)	2.218	1.990	2.378	1.658	1.377
Taşınmaz Özellikleri ve Niteliklerine Göre Uyarılama					
Konum	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	İyi -10,0%	Kötü 10,0%	Kötü 15,0%
Topoğrafya	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Kötü 5,0%	Benzer 0,0%
Denize Mesafe	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Kötü 15,0%
Proje Olanakları, İmkanları	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	İyi -10,0%	İyi -10,0%	Benzer 0,0%
Ulaşım	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Kötü 10,0%	Benzer 0,0%
Görünürlük	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Benzer 0,0%	Kötü 10,0%	Benzer 0,0%
Uyarlanmış Birim Fiyat (TL/m ²)	2.218 0,0%	1.990 0,0%	1.902 -20,0%	2.072 25,0%	1.790 30,0%
Genel Karşılaştırma	Benzer	Benzer	İyi	Kötü	Kötü



BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, taşınmaz ile aynı plan kapsamında yer alan ve arsa vasıflı, benzer imarlı taşınmazlar irdelenmiş olup bu tür arazilerin değerlendirilme tarihinde satıştaki fiyatları çalışmada baz alınmıştır. Bölgede, sahil şeridinde plan geçerliliğini korumakta olup iç kısımlarda plan iptali söz konusu olan bölgeler vardır; ancak emsal nitelikli taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer şekilde halen imarlı olan kısımda yer almaktadır. Emsal nitelikli veriler, yapılaşma koşulları bakımından alanlarının büyük kısmı E:0,90 verisine sahip olan parsellerden seçilmiştir. Emsal nitelikli veriler, yapılaşmaya uygun olan arsa alanları şeklinde belirtilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri, bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerleri içermektedir. Uyarılama analizleri sonrasında birim fiyatların 1.790–2.218,-TL/m² aralığında seyrettiği gözlemlenmektedir. Bu aralık baz alınarak ortalama 1.994,-TL/m² birim değer söz konusu arsa için takdir edilmiştir. Taşınmazın ~2.450 m²'lik kısmının E:0,50; ~7.384 m²'lik kısmının ise E:0,90 yapılaşma koşullarında olması dikkate alınarak nihai birim değer takdir edilmiştir.

Uyarılama Öncesi	Açıklama	Uyarılama Sonrası
1.377	En Düşük Birim Fiyat (TL/m ²)	1.790
2.642	En Yüksek Birim Fiyat (TL/m ²)	2.218
2.086	Ortalama Birim Fiyat (TL/m ²)	1.994

Taşınmazın, plan kapsamında yapılacak olan terk ve yoldan ihdas neticesinde geriye kalacak olan, yapılaşmaya uygun kısmı için (9.834 m²) yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Yüzdesele Uyarılama Metodu Özeti

Takdir Edilen Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.994
Yapılaşmaya Uygun Alan (m ²)	9.834
Ulaşılan Değer (TL)	19.608.996
Yuvarlanmış Nihai Değer (TL)	19.600.000

Pazar Yaklaşımı Analiz Sonuçları

Yöntem	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı	19.600.000	1.915(*)

(*) Parselin tapu kayıtlarında belirtilen güncel alanı (10.234 m²) dikkate alınarak hesaplanmıştır.



GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (iç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.

Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralara ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen veriler baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerlerin yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

UDES Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri başlığı altında aşağıdaki ifadeye yer vermektedir;

Gelir İndirgeme Yaklaşımı: Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Standardın Mülkiyet Türleri başlığı altında ise aşağıdaki ifadeler yer almaktadır;

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesindedir.

Gelir yaklaşımının uygulanması genel olarak aşağıdaki sistematiğe belirtildiği gibidir;

- Taşınmazın üretebileceği gelirler (kira gelirleri) mevcut sözleşmeler veya piyasada yapılan araştırmalar neticesinde tahmin edilir,
- Bu gelirlerden toplama kayıpları ve boşluk kayıpları düşülerek efektif yıllık gelir hesaplanır,
- Tahmin edilen veya öngörülen harcamalar düşülerek tahmini yıllık net gelir elde edilir,
- Net gelir, belirlenen oranı yansıtacak bir oran aracılığı ile kapitalize edilir. Bu aşamada direkt kapitalizasyon veya indirgenmiş nakit akımları yöntemleri uygulanır. (Çalışmanın bu aşamasında net faaliyet gelirleri baz alınabileceği gibi, bu gelirlerden bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınmayan yenileme fonu, geliştirme maliyetleri ve kiralama komisyonları düşülerek net nakit akışları kullanılabilir. Bu kullanım türlerinde seçilen indirgeme oranlarının farklılık göstermesi beklenmelidir.)



KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Arsa vasıflı olan taşınmaz için bu değerlendirme çalışmasında kira değeri analizine başvurulmamıştır.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARININ ANALİZİ

Gelir yöntemi, indirgenmiş nakit akımları analizi olarak uygulanmıştır. Bu çalışmada gelir yöntemi analizleri mevcut geliştirilmiş bir mülk için değil, parsel üzerinde en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak proje geliştirme analizinde başvuru yöntemidir.

Bu yaklaşımda kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Proje Geliştirme Genel Varsayımları

- 240 oda ve 500 yatak kapasiteli bir turizm tesisi öngörülmüştür,
- Tesisin değerlendirme tarihinde var olması durumunda yatak gelirleri 60 Euro olacaktır,
- Tesisin yatak gelirlerine ilave olarak %5 oranında diğer gelirleri olacaktır,
- Tesis yılda 210 gün öngörülen doluluk kapasitesi ortalaması ile çalışacaktır,
- Tesisin efektif gelirinin %4'ü oranında yenileme fonu ayrılacaktır,
- İlk 18 aylık süreçte yasal izinler ve inşaat işleri tamamlanacaktır,
- İkinci 18 aylık süreçte eksik düzenleme ve imalatların yanı sıra, otel belirli doluluk oranları kazanmaya başlayacaktır,
- Üçüncü yıl dolduğunda otel, bölgedeki piyasayı doğrudan yansıtacak düzeye kavuşacaktır,
- Geliştirici primi inşaat sürecinde daha düşük, stabilizasyon sürecinde daha yüksek olacaktır,
- İnşaat maliyetleri yıl bazında artış gösterecektir.

Doluluk Oranları ve İşletme Karı

- Doluluk oranları yasal izinler ve inşaat sürecinde oluşmayacak ancak stabilizasyon (piyasadan kapılma) sürecinde doluluk oranları artış gösterecektir,
- Kapılma (stabilizasyon) süreci tamamlandığında tesis %85 dolulukla çalışacaktır,
- Tesisin karlılık oranı %35 (sabit ödemeler ve fon sonrası) mertebelerinde oluşacaktır.

Artış Oranları

- Yıllık gelir artış oranı; %4,00
- Yıllık yatırım maliyetleri artış oranı; %4,15
- Sabit maliyetler ve yenileme fonu artış oranı; %4,50

Geri Dönüş Oranları

- İç verim oranı (indirgenmiş nakit akımları); %12,50,
- İç verim oranı (dönem sonu değer); %14,00,



- Uç kapitalizasyon oranı; %9,50,
- Uç değer satış maliyeti; %2,00.

Yukarıda belirtilen varsayımlar ışığında proje geliştirme analizleri ile ulaşılan sonuçlar farklı kapitalizasyon oranları ve farklı indirim oranlarına göre aşağıdaki şekilde hesaplanmaktadır (belirtilen değerler Euro'dur);

Uç Kap.Oranı	İndirim Oranı				
	%11,50	%12,00	%12,50	%13,00	%13,50
%9,00	7.266.556	7.064.485	6.866.203	6.671.635	6.480.708
%9,25	6.759.553	6.564.615	6.373.348	6.185.681	6.001.542
%9,50	6.279.234	6.091.053	5.906.433	5.725.303	5.547.596
%9,75	5.823.547	5.641.776	5.463.461	5.288.535	5.116.928
%10,00	5.390.644	5.214.963	5.042.639	4.873.604	4.707.795

Ulaşılan değer 5.906.443Euro = 16.538.040 TL (1 Euro = 2,80 TL) olarak hesaplanmaktadır.

GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir;

Gelir Yaklaşımı Analiz Sonuçları

Yöntem	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)
Proje Geliştirme Yaklaşımı	16.530.000	1.615(*)

(*) Parselin tapu kayıtlarında belirtilen güncel alanı (10.234 m²) dikkate alınarak hesaplanmıştır.

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin aynı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.



Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı ise, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en etkin ve en verimli kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabiliğine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise gelir yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabiliğine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME TAPILIYORSA)

Değerleme konusu parsel üzerinde hazırlanmış ve yasal izinleri alınmış herhangi bir proje çalışması yapılmamıştır. Bu doğrultuda, mevcut piyasa koşulları baz alınarak en verimli ve en iyi kullanım esaslarına dayalı proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Çalışmanın detayları raporun gelir yöntemi analizi bölümünde açıklanmış olup proje geliştirme çalışması belirli öngörülere ve varsayımlara dayalı olarak sonuçlandırılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın imar durumu göz önüne alındığında, piyasa genel olarak kat karşılığına yönelik çalışmamakta; geliştiriciler arsanın satın alınmasına yönelmektedir. Dolayısıyla, kat karşılığı yöntemi bölgede çok uygulanan bir paylaşım biçimi olmayıp nadir de olsa üretilecek oda sayılarının belirli bir yüzdesi olarak bir kısmının arsa sahibi tarafından tekrar geliştiriciye kiralanması gibi bir paylaşım uygulanabilmektedir. Bu paylaşım oranları ve peşin ödenecek nakit tutarlar değişkenlik arz etmekte olup taşınmazın tasarrufu ve üretilecek bir proje için hazırlanmış bir hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bu nedenle hasılat paylaşımı analizi yapılmamıştır.

PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Değerleme konusu arsa için geliştirilmiş ve yasal izinleri alınmış bir proje mevcut değildir. Belirli varsayımlar ve öngörülere dayalı bir proje geliştirme analizi yapılmış bu analizlere ilişkin detaylar raporun gelir yaklaşımı ile ilgili bölümlerinde verilmiştir.



PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Değerleme çalışmasına konu arsa üzerinde tasarlanan ve yasal izinleri alınan belirli bir proje oluşturulmamıştır. Dolayısı ile proje değerlendirme kapsamında olmayan bu çalışmada projenin değişik safhalarındaki değerlere değinilmemiştir.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme çalışması arsa vasıflı tek bir taşınmaz için yapılmış olup taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm niteliği taşıyan bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında, pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve proje geliştirme analizleri için gelir yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerlendirme konusu taşınmaz türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Bölgede oluşan turizm tesislerine ve turizm imarlı arsalarla ilişkin üretilen projeler ve oluşan piyasa dikkate alındığında genel alıcı kitlesinin pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuca ilişkin tutum sergileyeceği yönünde kanaat oluşmuştur. Piyasa aktörlerinin güncel olarak tutumları pazar yaklaşımı ile elde edilen verileri destekleyici yönde olup, bu yaklaşım için elde edilen verilerin ve genel piyasa verileri ile araştırmalarının (piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerin) yeterliliği de nihai değer takdirinde göz önüne alınmıştır.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Nihai Değer Takdiri		
Değerleme Yaklaşımı	Ulaşılan Değer (TL)	Ulaşılan Ortalama Birim Değer (TL/m ²)
Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	19.600.000	1.915
Gelir Yöntemi (Proje Geliştirme Analizi)	16.530.000	1.615
Nihai Takdir Edilen Değer	19.600.000	1.915



SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, verimliliği, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarı ile KDV hariç değeri **19.600.000,-TL (OndokuzmilyonaltıyüzbinTürkLirası)** olarak takdir edilmiştir. KDV dahil ve döviz bazında yapılan hesaplamalar ise aşağıdaki gibidir;

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir Edilen Değer (TL)	19.600.000	23.128.000
Takdir Edilen Değer (USD) (*)	7.540.000	8.897.200
Takdir Edilen Değer (Euro) (*)	7.000.000	8.260.000

- (*) 1 USD = 2,60 TL alınmıştır, 1 Euro = 2,80 TL alınmıştır.
- KDV oranı %18 olarak alınmıştır.
- Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirtilmiştir.
- Bu bölüm rapor içeriğinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda ve peşin satış koşulları esas alınarak belirtilmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama veya çalışmayı olumsuz etkileyecek bir durumla karşılaşılma olup değerlendirme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkulün cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. Nitekim parsel üzerinde var olan yapının yıkılması nitelikli bir tesis üretimi için arsaya bir cazibe kazandırmış ve bölgedeki halihazırdaki arz talep dengesinde taşınmazın talep göreceği bir niteliğe kavuştuğu düşünülmektedir. Bu bağlamda taşınmazın yer aldığı bölgenin genelde nitelikli ve yeni yapılardan oluşması, boş arsa olarak tercih edilebilirliğini artırıcı bir parametre olarak yorumlanabilir.

ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerlendirme raporunda taşınmazın vasfı (arsa) göz önünde bulundurulduğunda asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.



YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Değerleme çalışmasına konu taşınmazın mevcuttaki tapu kayıtlarındaki arsa vasfı göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek herhangi bir kısıtlılık olmadığı düşünülmektedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Burcu ÜNSAL
Y.Şehir Plancısı
Lisans No: 401852

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440

EKLER