

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,
928 ADA 2 VE 5 PARSELLER, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL**

18_400_277

28.12.2018



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	6
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	16
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	16
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	17
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	26
5.3. BÖLGE VERİLERİ	33
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	37
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	37
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	38
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	40
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	40
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	41
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	41
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	51
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	51
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	52
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	52
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	52
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	53
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	53
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUC	54
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESTİ.....	54
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	54
10. RAPOR EKLERİ	55
10.1. TAPU BELGELERİ	55
10.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BELGELERİ	59
10.3. KADASTRO ÇAPLARI	64
10.4. İMAR DURUM YAZILARI	66
10.5. YAPI RUHSATLARI/ MİMARİ PROJE.....	67
10.6. MAHAL FOTOĞRAFLARI	90
11. SERTİFİKASYONLAR	92

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsur rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önce 11.08.2017 tarih ve 17_400_314 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer 54.790.200.-TL) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili şirketimizce daha önceki 20.12.2017 tarih 17_400_416 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer 60.404.200.-TL) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) kayıtlı taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önceki 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer 22.500.000.-TL) hazırlanmıştır. Değerleme konusu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) kayıtlı taşınmaz ile ilgili şirketimizce daha önceki 25.12.2017 tarih 17_400_417 sayılı değerlendirme raporu (Toplam KDV hariç değer 23.500.000.-TL) hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mustafa Özgür SENGÜ Yüksek Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402449 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 18_400_277
SÖZLEŞME TARİHİ	: 01.10.2018
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2018
RAPOR TARİHİ	: 28.12.2018
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 94.000.000-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 110.920.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde eskiden yer alan **Gündem ve Rexene Hotel** mevcutta yıkılmış durumdadır.

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



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

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

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

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



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcutta yıkılmış olan eski otel yapıları ile ilgili olarak tapu kaydında 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır beyanları bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan eski otel yapıları mevcutta yıkılmış durumdadır.

28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa- Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel üzerine yapılması planlanmıştır. 07.11.2017 tarih 2017/588- 1 ila 27 ve 589- 1 ila 15 sayılı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim değişikliği Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir.

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

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

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

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) ile ilgili olarak Belediye İmar Müdürlüğü'nde ilk onayları yapılmış, ruhsat tanzim aşamasında olan mimari projesi incelenmiştir. Bu projeye göre toplam 7 blokta toplam 19 adet üniteden oluşan turizm projesi tasarlanmış olup inşai faaliyetler başlamıştır.

Müşteriden alınan bilgiye göre 929 ada 3 ve 928 ada 2 parsel için tadilat projelerinin hazırlandığı ve ilgili Belediye İmar Müdürlüğü'nde onay aşamasında olduğu belirtilmiştir. Yasal prosedürün devam etmesi sebebi ile ilgili belediyede tadilat projeleri tarafımıza gösterilmemiş olup projeler müşteriden temin edilmiştir. Mevcut durumda parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir.

929 ada 3 parselde H, G bloklarda betonarme işlerinin tamamlandığı, dış duvarların örüldüğü görülmüştür. H ve G blokta projesine göre farklılıklar yapıldığı görülmüştür. I ve F bloklarda betonarme işlerinin tamamlandığı, dış duvarların örüldüğü ve kaba sıva işlerinin yapılmış olduğu görülmüştür. J ve M blokta betonarme işlerinde normal katın tabliyesinin yapılmakta olduğu görülmüştür. K blokta betonarme işlerinde normal katın kolon işlerinin yapılmakta olduğu görülmüştür. Mevcut inşaat işleri imar arşiv dosyasında onaylı ruhsat eki projesine göre farklılıklar göstermekte olup müşteriden alınan bilgiye göre onay aşamasındaki tadilat projesinde düzeltmelerin verildiği bilgisi edinilmiştir.

928 ada 2 parselde 22, 23, 24 ve 25. bloklarda betonarme işlerinin tamamlandığı, dış duvarların örüldüğü, tesisat işlerinin yapıldığı, kaba sıva işlerinin yapılmış olduğu görülmüştür. 22, 23, 24 ve 25. blokların bodrum katlı olarak inşa edilmekte olduğu ve zemin katların projesine göre değiştirilmiş olduğu, ünitelerde mimari ve sayı olarak değişiklikler olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan bilgiye göre onay aşamasındaki tadilat projesinde düzeltme verildiği bilgisi edinilmiştir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait kayıtlara ulaşılamamış olup, avan projesi müşteriden temin edilmiştir.

19, 20 ve 21. Bloğun bulunduğu sırada 18 bloğun iptal edildiği, 19, 20 ve 21. Bloğun betonarme işlerinin tamamlandığı, dış duvarların örüldüğü ve kaba sıvaların yapılmış olduğu görülmüştür. 15, 16 ve 17. Bloğun betonarme işlerinin tamamlandığı dış duvarların örüldüğü ve kaba sıvaların yapılmış olduğu görülmüştür.

Müşteriden alınan bilgiye göre ilgili tadilat projesinde 18. bloğun iptal edildiği, bloklarda kısmi kullanım değişiklikleri yapıldığı, parselin kuzey kısmındaki blok dağılımlarında ve sayılarında değişiklikler olacağı bilgisi edinilmiştir.

Genel olarak 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parselde projelerine göre inşaat çalışmalarının farklı ilerlediği görülmüş olup müşteriden edinilen bilgiye göre tadilat projelerinin ilgili Belediye İmar Müdürlüğü'nde onay aşamasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Tadilat projelerinin onay prosedürlerinin devam etmesi sebebi ile ilgili belediyede projeler tarafımıza gösterilmemiştir.

Parseller üzerine yapılması planlanan proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tablo. 2 929 Ada 3 Parsel Proje Bilgileri:

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Normal Kat (m ²)	Blok Toplam (m ²)	Bloklar Toplam (m ²)
A	A,B	2	184	216	216	616	1232
B	D,E,I,J,K,M	6	160	217	217	594	3564
C	L	1	92	100	100	292	292
D	F	1	0	217	217	434	434
V1	G,H	2	0	146	0	146	292
V3	C	1	89	101	97	287	287
Kapalı Yollar							903
İstinat Duvarları							1155
TOPLAM		13					8159

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat
A	A,B	2	Fitness Alanı, Odunluk, Depolar	3 adet 1+1 Ünite	
B	D,E,I,J,K,M	6	2 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	2 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 3 adet 3+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
C	L	1	1 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	1 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 1 adet 1+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
D	F	1	-	1 adet 4+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
V1	G,H	2	-	Hizmetli odalı 2+1 tek kat Ünite	-
V3	C	1	İkiz, Mutfak, Arçiv, Depo, Mutfak, Fitness	5 adet otel odası, misafirhan	5 adet otel odası

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bloktaki Ünite Sayısı	Bloklardaki Ünite Sayısı	Uzun Dönem Ünite	Kısa Dönem Ünite
A	A,B	2	6	12	12	
B	D,E,I,J,K,M	6	5	30	30	
C	L	1	3	3	3	
D	F	1	3	3	3	
V1	G,H	2	1	2	2	
V3	C	1				10
TOPLAM		13			50	10

*50 adet uzun dönem, 1 adet 10 odalı otel olmak üzere genel toplam 51 ünitedir.

Tablo. 3 928 Ada 2 Parsel Proje Bilgileri:

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat (m ²)	1. Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Normal Kat (m ²)	Blok Toplam (m ²)	Bloklar Toplam (m ²)
B	12,17,14,13,16,19,20	7		160	217	217	594	4158
C	7	1		92	100	100	292	292
D	21	1		0	217	217	434	434
E	9,8,6	3		160	216	216	592	1776
F	11	1		185	218	218	621	621
V2	22,23,24,25	4			153	153	612	612
V3	5,10,15,18	4		77	97	97	271	1084
Otel Bloğu	2,1	2	373	174	210	210	867	1734
Otel Bloğu	4	1	79	48	68	68	263	263
Otel Bloğu	3	1	135	97	116	116	464	464
Otel Bloğu	Havuz, Makine Dairesi							219
Kapalı Yollar								2093
İstinat Duvarları								1907
TOPLAM		25						15627

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat
B	12,17,14,13,16,19,20	7		2 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	2 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 1 adet 3+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
C	7	1		1 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	1 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 1 adet 1+1 Ünite	1 adet 2+1 Ünite
D	21	1		-	1 adet 4+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
E	9,8,6	3		2 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	2 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 1 adet 3+1 Ünite	3 adet 1+1 Ünite
F	11	1		Odunluk, depo, kalorifer dairesi	2 adet 1+0 Ünite, 1 adet 3+1 Ünite	2 adet 1+1 Ünite
V2	22,23,24,25	4		-	1 tek katlı 3+1 Ünite	-
V3	5,10,15,18	4		1 adet zemin katlık 1+1 Ünite ile 1 iribahli (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	1 adet bodrum kat ile 1 iribahli 3+1 Ünite	1 adet 2+1 Ünite
Otel Bloğu	2,1	2	Kapalı Otopark	Depo ve Makine Dairesi	4 adet otel odası	
Otel Bloğu	4	1	Kapalı Otopark	Kalorifer dairesi, Depo	Misafirhan, Bilgi İşlem	Misafirhan, Ofis
Otel Bloğu	3	1	Kapalı Otopark	Depo, Mutfak	Restorant	Restorant

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bloktaki Ünite Sayısı	Bloklardaki Ünite Sayısı	Uzun Dönem Ünite	Kısa Dönem Ünite
B	12,17,14,13,16,19,20	7	5	35	35	
C	7	1	3	3	3	
D	21	1	3	3	3	
E	9,8,6	3	6	18	18	
F	11	1	5	5	5	
V2	22,23,24,25	4	1	4	4	
V3	5,10,15,18	4	2	8	8	
Otel Bloğu	2,1	2				8
Otel Bloğu	4	1				0
Otel Bloğu	3	1				0
TOPLAM		25			76	8

*76 adet uzun dönem, 1 adet 8 odalı otel olmak üzere genel toplam 77 ünitedir.

Tablo. 4 928 Ada 5 Parsel (Eski 928 ada 3 Parsel) Proje Bilgileri:

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat (m ²)	1. Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Normal Kat (m ²)	Blok Toplam (m ²)	Bloklar Toplam (m ²)
Tip#1	F,G	2		160	207	206,5	573,5	1147
Tip#2	C	1		0	91	88,9	179,9	179,9
Tip#3	D	1		0	85,6	91	176,6	176,6
Tip#4	E	1		80	227,9	127,9	435,8	435,8
Tip#5	A,B	2		160	207	206,5	573,5	1147
İstinat Duvarları								697,75
Köprüler								50,8
Süs Havuzları								72,8
TOPLAM		9						3907,89

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat
Tip#1	F,G	2	1 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (1 teknik hacimler, fitness alanı ve masa odası)		2 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
Tip#2	C	1			1 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+0 Ünite, 1 adet 1+1 Ünite	1 adet 2+1 Ünite
Tip#3	D	1			1 adet 4+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite
Tip#4	E	1		Teknik Hacimler	2 adet 1+0 Ünite, 1 adet 3+1 Ünite	2 adet 1+1 Ünite
Tip#5	A,B	2	1 adet zemin katlık 1+0 Üniteler ile 1 iribahli (1 teknik hacimler, fitness alanı ve masa odası)		2 adet bodrum kat ile 1 iribahli 1+1 Ünite	2 adet 2+1 Ünite

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bloktaki Ünite Sayısı	Bloktaki Ünite Sayısı	Uzun Dönem Ünite	Kısa Dönem Ünite
Tip 1	F,G	2	4	8	8	
Tip 2	C	1	1	1	1	
Tip 3	D	1	1	1	1	
Tip 4	E	1	1	1	1	
Tip 5	A,B	2	4	8	8	
TOPLAM		5			19	

*19 adet uzun dönem ünitesidir.

*928 ada 5 parsel için proje bilgileri müşteriden temin edilen avan proje üzerinden edinilmiştir.

Uzun Dönem üniteler Tatil Villası, Kısa Dönem üniteler Otel olarak ruhsatlandırılmıştır. Bölgede taşınmaz ile yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı projelerinde benzer nitelikte tatil evi olarak ruhsatlandırılmış yapılar olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan çevre araştırmasında bu projelerde Tatil Evi niteliğinde ruhsatlandırılan yapılar için kat irtifaklarının kurulmuş olduğu ve konut olarak pazarda anıldığı bilgisi edinilmiştir. Konu parseller üzerine geliştirilen Kısa- Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin de Tatil Evi niteliğinde olması göz önünde bulundurulduğunda, kat irtifakı kurulması durumunda parseller üzerinde olacak blok/bağımsız bölüm olacak tatil evi niteliğindeki taşınmazlarında bölgedeki benzer diğer projeler gibi değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

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

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

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 ve 5 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 5 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	MUĞLA		
İLÇESİ	:	BODRUM		
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ESKİÇEŞME		
MEVKİİ	:	KÖSEBÜKÜ	ASARLIK	ASARLIK
PAFTA NO	:			KÖSEBÜKÜ
ADA NO	:	928	929	929
PARSEL NO	:	2	3	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.147,67 m ²	8.578,92 m ²	41,78 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	31/3050	33/3247	33/3246
TARİH/YEVMIYE NO	:	11.08.2017 / 16260		17.05.2018 / 11023
HİSSE	:	TAM		
MALİK	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

06.11.2018 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgeleri incelenmiş olup, konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

928 ADA 2 PARSEL İÇİN

Beyanlar Hanesi:

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

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

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11021

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11680, 11681, 11682, 11683, 11689, 11691, 11693, 11697, 11701, 11704, 11706, 11710, 11715, 11718, 11721, 11726 yevmiye

- Beyan 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

929 ADA 2 PARSEL İÇİN

Beyanlar Hanesi:

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

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11692

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 09.06.2017 – 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

- Beyan Beyan: Spor Alanı- Bodrum TM 10/07/2017

- Beyan 2565 Sayılı Kanununun 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır - Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

929 ADA 3 PARSEL İÇİN

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

-TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ 21/07/1998 TARİH YEV: 4048

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11692

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.06.2017 – 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 09.06.2017 – 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

- Beyan 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

928 ADA 5 PARSEL (Eski 928 ada 3 parsel) İÇİN

Bevanlar Hanesi:

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 08.12.2017 – 25985

- 6306 Sayılı Kanun gereğince taraflar arası anlaşma mevcuttur.

- Beyan 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır- Bodrum TM 15/05/2018 – 10781

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.11.2018 tarihli resmi yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan **928 ada 2 ve 5 parsel ve 929 ada 3 parsel**; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, **Turizm Yerleşim Alanı** kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4.000m², yol cephesi 40 metredir.

929 ada 2 parsel kamusal alanda (**Spor Alanı**) kalmakta olup, inşaat çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz.

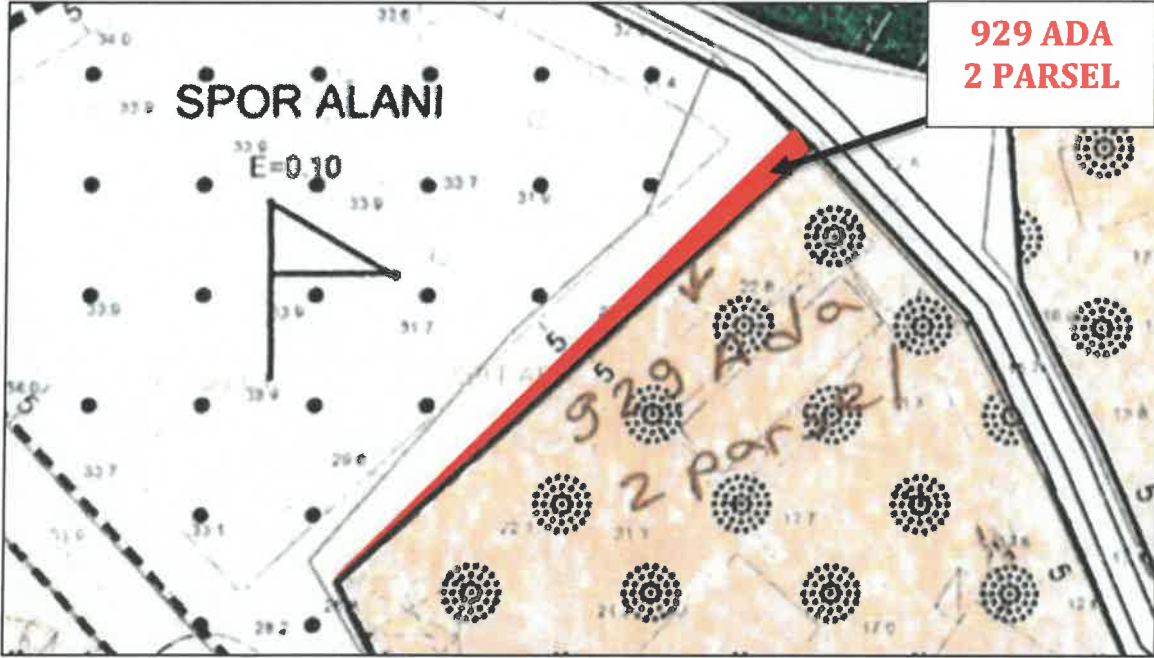
3194 sayılı İmar Kanunu'nun İmar Programı, kamulaştırma ve kısıtlılık hali başlıklı 10. Maddesi'nde "Kamulaştırma programı içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş

olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar” denmektedir. Ayrıca ilgili kanunun Kamuya ait Gayrimenkuller başlıklı 11. Maddesi’nde “İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan ... terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.” belirtilmektedir.

İmar Planı lejant hiyerarşisinde; Spor Alanı, Yeşil Alan genel tanımının alt başlığıdır. Ayrıca Özelleştirme Kanunu’ndan sonra bu tür işletmeye konu yerler için geliştirilen ve imar planlarında “Özel” ibaresi bulunmayan (Özel Spor Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı vb.) donatı fonksiyonları İmar Kanunu’nun 11. Maddesi kapsamında yorumlanarak 10. Maddesi gereği işlem yapılması gereken alanlar olarak düzenlenmektedir.

Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkul için Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan Resmi İmar Durumu’nda;

“929 ada 2 parsel: Emsal: 0,10 yoğunluklu Spor Alanı’nda kalmakta olup inşaat çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz” şeklinde belirtme yapılmıştır. Söz konusu resmi imar durumundan anlaşılacağı üzere konu taşınmazın kamulaştırma işlemi yapılıncaya kadar dahi (çekme mesafelerinden sonra tek başına yapılaşamaz hükmü gereği) tek başına tasarruf edilemeyeceği anlaşılmaktadır. Konu taşınmazın kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.



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

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

**** 928 ada 3 parselde yola terk ve ihdas işlemleri sonucunda 928 ada 5 parsel oluşmuştur. (17.05.2018 tarih 11082 yevmiye numarası ile tapu tescili yapılmıştır.*

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kaydında 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Söz konusu beyan konu parseller üzerinde yer alan eski otel yapıları alınmış olup güncel olarak yapılar yıkılmış durumdadır.

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

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 928 ada 2 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/414-1 ile 27 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir. 929 ada 3 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/415-1 ile 15 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir. 928 ada 2 parsel için 07.11.2017 tarih 2017/588- 1 ile 27 ve 929 ada 3 parsel için 589- 1 ile 15 sayılı Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim değişikliği Yapı Ruhsatları görülmüştür. Konu parsellerde bazı bloklar için tadilat projesi sunulduğu, projelerin onay prosedürünün devam ettiği görülmüştür. Söz konusu parsellerde rapor tarihi itibarıyla tadilat projesi teklif edildiğinden sadece geliştirme maliyeti dikkate alınmış olup tadilat projenin onayını takiben mevcut inşaat seviyesi için yeniden rapor düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) ile ilgili olarak Belediye İmar Müdürlüğü'nde ilk onayları yapılmış olan mimari projesi incelenmiş, ruhsat harçlarının 25.12.2018 tarihinde ödendiği, inşaat ruhsatının tanzim aşamasında olduğu görülmüştür. Belediye Başkanın onayı ile parseldeki inşaat izni onay prosedürü tamamlanmış olacaktır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti., 928 ada 5 parsel için Egemen Yapı Denetim Ltd. Şti. olarak belirlenmiştir. Rapor tarihi itibarıyla herhangi bir inşaat seviye tespit tutanağı görülmemiştir.

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

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

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

Değerleme konusu 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parsel ile ilişkin güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede 11.08.2017 tarih 16260 yevmiye numarası ile taşınmazlar, ATAMAN TURİZM VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken Deniz Gayrimenkul Yatırım A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

*** 928 ada 3 parsel Gündem Otel Turizm Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 12.04.2018 tarih ve 8285 yevmiye numarası ile satış işleminden Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Konu parsel 928 ada 3 parsel iken, yola terk ve ihdas işlemleri sonucu 17.05.2018 tarih 11082 yevmiye numarası ile bedelsiz kamuya terk işleminden 928 ada 5 parsel olarak tapu tescili yapılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlar 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında kalmakta olup son üç yıllık dönemde imar planından bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

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

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

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde bulunan " 2565 Sayılı Kanun'un 28. Maddesi Gereği Belirtilen Alan İçerisinde Kalmaktadır " beyanının bölge genelinde olduğu, T.C. uyruklu olmayan yabancı kişilere satışı yapılamamakla birlikte T.C. uyruklu kişiler arasında satışa engel teşkil etmediğinden GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

- Beyanlar hanesinde "İŞ BU GAYRİMENKUL TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSLERİNDEN OLUP AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR. 28/02/1989 YEV:773. Konu beyan, parsellerin turizm alanı olması sebebiyle konulmuş olup taşınmazların tasarrufuna engel teşkil etmemektedir. -Diğer (Konusu: TOPLUMUN YARALANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ) Tarih: 03/02/2011 Sayı: 258-957 BODRUM BELEDİYESİ 04.02.2011 – 2059" beyanı bulunmaktadır. Parselin turizm imarlı olması ve parsel üzerine turizm nitelikli yapı inşa edildiği için belirtildiği bilgisi edinilmiştir.

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

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

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

bulunulur." denilmektedir. Tapu kayıtlarında yer alan riskli yapı beyanı ile ilgili olarak mevcut yapıların yıkılmış olması ve projelerin onaylanmış olması gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği göz önünde bulundurularak, taşınmazların GYO portföyüne alınmasını kısıtlayıcı nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel üzerine inşa edilmek üzere Yeni Mimari Projeleri ile 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları tanzim edilmiştir. 07.11.2017 tarihinde ise Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 6. Bölüm 54. Madde 2. bendine göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilir." denilmektedir. Yeni proje inşa sürecinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde başlaması gerekmekte olup yerinde inşai faaliyetlerin başladığı görülmüştür.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz eden 928 ada 5 parselin mimari projesinde ilk onayların yapıldığı ilgili Belediye İmar Müdürlüğünde incelenmiştir. Mimari proje üzerinde ilk onaylarının alınmış olduğu Belediye Başkanı onayını takiben kesinleşeceği, Yapı Ruhsat harcının ise 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu ve imza sürecinin başlatılmış olduğu görülmüştür.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için yeni proje ve yapı ruhsatlarının, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için tadilat projeleri ve tadilat yapı ruhsatlarının onay prosedürünün tamamlanmasından sonra değerlendirilmede sadece soft maliyetlerin bir kısmı (proje/ruhsat harçları vb) ve hafriyat maliyetleri dikkate alındığından projenin mevcut inşaat seviyesi için gayrimenkullerin tekrar değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

İnşaat izni onay prosedürü devam eden 928 ada, 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) ile inşaat izinleri alınmış olan 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 parsellerin yerinde "Le Chic Bodrum" adı altında bütün olarak sınırlandırıldığı ve donatıların (kıyı, iskele, havuz, tesis ve rekreasyon alanlarının ortak kullanımı) her parselde homojen olarak dağıtılmadığı, proje bütününde kullanılmasının planlanması sebebi ile **928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ile 928 ada 5 parselin; "Gayrimenkul Projesi"** başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

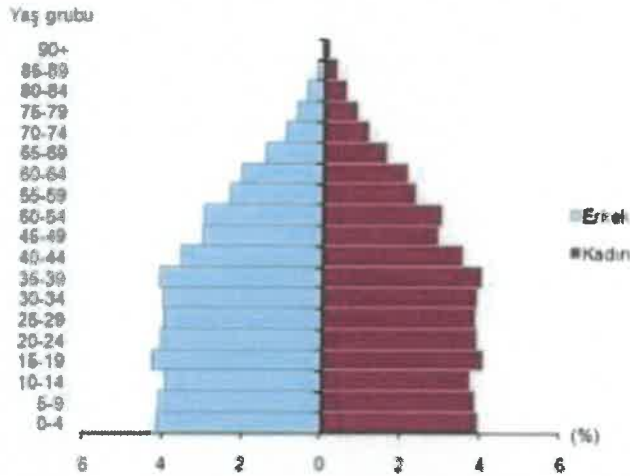
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995.654 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (40.535.135 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (40.275.390 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında %0,13,5 iken, 2017 yılında %0,12,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5.445.026 kişi ile Ankara, 4.279.677 kişi ile İzmir, 2.936.803 kişi ile Bursa ve 2.364.396 kişi ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80.417 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Şekil 1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2017 yılında, bir önceki yıllara göre %1,2 arttı. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,6'ya gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,5'e yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli, 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2017 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Küresel büyümenin, 2018 yılının ortaları itibariyle sağlıklı seyrini sürdürmekle beraber görece olarak ivme kaybettiğini görülmüştür. İlk çeyrekte büyüme birçok ülkede 2017 zirvelerinden gerilerken, öncü göstergeler ikinci çeyrekte de benzer bir tabloya işaret ediyor. Risklerde yaşanan artışı da eklediğimizde, geçtiğimiz yılın 'senkronize ve güçlü' büyüme iyimserliğinin bir nebze zayıfladığını söylemek mümkün görünmektedir. Yaşanan ivme kaybında imalat sanayi büyümesi ile küresel ticaretteki ılımlaşma etkili olmuştur. İşsizlik oranlarında düşüş genel olarak devam ederken, emtia fiyatlarında yaşanan artışa paralel olarak gelişmiş ekonomilerin (GE) enflasyon oranlarında bir yükseliş yaşandı, ancak çekirdek göstergeler büyük oranda merkez bankası hedeflerinin altında seyretmeyi sürdürüyor. Enflasyon Arjantin, Türkiye gibi birkaç örnek dışında GOE genelinde de ılımlı seyrini sürdürüyor.

ABD'de uygulanması öngörülen maliye ve ticaret politikalarındaki belirsizlik, küresel yüksek borçluluk, özellikle AB'de düşük seyreden banka kârlılıkları ve tahsili gecikmiş alacaklar sorunu gibi kırılganlık unsurları ile jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrara ilişkin gündemde yer almaktadır. Ayrıca, dijital para ve kitle fonlaması ile menkul kıymet piyasalarındaki yüksek frekanslı işlemler, başta Finansal İstikrar Kurulu (FSB) olmak üzere uluslararası finansal kuruluşlar tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, ülkelerin küresel finansal reformlara uyumu ve söz konusu reformların olası etkilerinin yakından takip edilmesi ve yapısal sorunlara yönelik etkin politikaların devreye alınması önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2017).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Ara Dönem Güncelleme Raporunda, Haziran ayı Ekonomik raporunda %3,6 olarak öngörülen 2018 yılı küresel büyümesini %3,7'ye revize ederken ve %3,5 olarak açıklanan 2017 yılı büyüme tahmininde değişikliğe gitmedi. Küresel ekonominin yatırım, istihdam ve ticaret alanlarında ilerleme kaydettiği; ancak güçlü ve sürdürülebilir orta vadeli küresel büyümenin henüz sağlanmadığı belirtildi. Raporda ABD ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminleri %2,1 ve %2,4'de sabit bırakılırken, Avro Bölgesi büyüme tahminleri 2017 yılı için %1,8'den %2,1'e ve 2018 yılı için %1,8'den %1,9'a yükseltildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 6 IMF Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

Tablo 2 - Dünya Ekonomik Görünüm Raporu: Büyüme Tahminleri			Öncel tahminler		Nisan 2018 raporuna göre değişim	
	2016	2017	2018	2019	2018	2019
Dünya	3.2	3.7	3.9	3.9	0.0	0.0
Gelişmiş ekonomiler	1.7	2.4	2.4	2.2	-0.1	0.0
ABD	1.5	2.3	2.9	2.7	0.0	0.0
Euro bölgesi	1.8	2.4	2.2	1.9	-0.2	-0.1
Gelişmekte olan piyasalar	4.1	4.7	4.9	5.1	0.0	0.0
Bağımsız Devletler Topluluğu	0.4	2.1	2.3	2.2	0.1	0.1
Rusya	-0.2	1.5	1.7	1.5	0.0	0.0
Yükselen ve Gelişmekte olan Asya	6.5	6.5	6.5	6.5	0.0	-0.1
Çin	6.7	6.9	6.6	6.4	0.0	0.0
Hindistan	7.1	6.7	7.3	7.5	-0.1	-0.3
Latin Amerika ve Karayipler	-0.6	1.3	1.6	2.6	-0.4	-0.2
Brezilya	-3.5	1.0	1.8	2.5	-0.5	0.0
Meksika	2.9	2.0	2.3	2.7	0.0	-0.1
Sub-Saharan Afrika	1.5	2.8	3.4	3.8	0.0	0.1
Güney Afrika	0.6	1.3	1.5	1.7	0.0	0.0
Tüketici fiyatları (ortalama)						
Gelişmiş ekonomiler	0.8	1.7	2.2	2.2	0.2	0.3
Gelişmekte olan piyasalar	4.3	4.0	4.4	4.4	-0.2	0.1

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünümü, Temmuz 2018

Kaynak: Deloitte, Ekonomik Görünüm, 2018.

Önümüzdeki dönemle ilgili olarak, IMF ve OECD Raporlarına göre; 2018 ve 2019 yılı büyüme beklentilerini yukarı yönlü güncellenerek her iki yıl için de %3,9 olarak belirlenmiştir. Yukarı yönlü revizyonların ardında, temel olarak küresel finansal koşulların –Şubat ortasında yaşanan dalgalanma ve son dönemde artış sergileyen uzun vadeli faizlere rağmen- destekleyici olmayı sürdürmesi ve ABD’de vergi indirimleri ve kamu harcamalarının artırılması beklentileri yatıyor. IMF, 2016’da %1,7 büyüyen GE’lerin 2017’de %2,3 büyüdükten sonra bu yıl da %2,3; 2019’da ise %2,2 büyümesini bekliyor. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Mart 2018)

İngiltere’de enflasyonun beklentilerin altında kalması ve Merkez Bankası Başkanı Carney’in faiz artırımlarının daha geniş bir zaman aralığına yayılabileceğine işaret eden açıklamaları ile Mayıs ayı toplantısında faiz artırımını ihtimali hızlı geriledi. Önde gelen ekonomilerin ilk çeyreğe ilişkin büyüme verileri yakından takip edildi. 2018’in ilk çeyreğinde 2017’nin son çeyreğine kıyasla ABD ve Euro Alanı ekonomileri ivme kaybederken, Çin ekonomisinde yıllık büyüme %6,8 ile yatay seyretti. IMF, küresel ekonomi için 2018 ve 2019 yılı büyüme tahminlerini %3,9 düzeyinde tuttu. Kuruluş, Türkiye için 2018 yılı büyüme tahminini %4,3’ten %4,4’e yükseltti. Petrol fiyatları, jeopolitik risklerin artmasının etkisiyle Kasım 2014’ten bu yana en yüksek seviyesine ulaştı. (İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Mayıs 2018 raporu) İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2018 raporunda ise;

Dünyada;

- Ticaret savaşına ilişkin gelişmeler gündemde yer almaya devam ediyor. ABD, Çin’den ithal edilen 200 milyar USD tutarındaki ürüne bu yıl için %10, gelecek yıldan itibaren ise %25 oranında vergi getirirken, Çin 60 milyar USD tutarındaki ABD ürününe %5-10 arasında değişen oranlarda vergi uygulayacağını açıkladı.
- Diğer taraftan, ABD ile Kanada arasındaki müzakerelerin olumlu sonuçlanmasının ardından ABD, Meksika ve Kanada arasında NAFTA yerine USMCA anlaşmasının imzalanması bekleniyor. 26 Eylül’de sona eren toplantısında Fed, politika faiz oranını piyasa beklentileri paralelinde 25 baz puan artırarak %2,0-2,25 aralığına yükseltti. Toplantı karar metninde, ABD ekonomisindeki iyileşmeye dikkat çekilirken, “para politikasının ekonomiyi destekleyici yönde olacağı” ifadesine yer verilmedi.
- ECB, 13 Eylül toplantısında faiz oranlarını değiştirmezken, Ekim ayından itibaren aylık varlık alımlarının 15 milyar euroya indirileceğini açıkladı.
- Merkez Bankası, 2018 ve 2019 yıllarına ilişkin büyüme beklentilerinde aşağı yönlü revizyona gitti. Çin’de son açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret ediyor.
- Kasım ayında yürürlüğe girecek olan ABD’nin İran’a yönelik yaptırımları ve ABD’nin çağrısına rağmen OPEC’in üretim artışına sıcak bakmaması nedeniyle petrol fiyatları yukarı yönlü bir seyir izliyor.

Türkiye’de;

- Ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ikinci çeyrek itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başladı.
- Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte yıllık bazda %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü.
- Haziran döneminde işsizlik oranı %10,2 seviyesinde gerçekleşti. Mevsimsellikten arındırılmış verilere bakıldığında ise, işsizlik oranının yükselmeye devam ederek %10,9 seviyesine ulaştığı görülüyor. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz’da yıllık bazda %5,6 arttı. Eylül ayı imalat sektörü PMI verisi ise 42,7 ile Mart 2009’dan bu yana en düşük seviyeye geriledi. Ağustos ayında ihracat hacmi yıllık bazda %6,5 daralarak 12,4 milyar USD, ithalat hacmi %22,7 oranında gerileyerek 14,8 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

- Bu dönemde dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre %59 oranında daraldı. Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre dış ticaret açığı Eylül'de yıllık bazda %76,9 oranında azaldı.
- Temmuz ayında cari açık 1,75 milyar USD düzeyinde gerçekleşerek daralma eğilimini sürdürdü. 12 aylık kümülatif cari açık da Temmuz'da 54,6 milyar USD ile son 5 ayın en düşük seviyesine indi.
- Merkezi yönetim bütçesi Ağustos ayında 5,8 milyar TL açık verdi. Sekiz aylık bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla iki katına çıkarak 50,8 milyar TL oldu.

Eylül'de TÜFE'deki aylık artış %6,30 ile piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde gerçekleşti. Nisan ayından bu yana artan yıllık tüketici enflasyonu Eylül'de bu trendini sürdürerek %24,52 oldu. Yİ-ÜFE'deki yıllık artış da Eylül ayında %46,15'e ulaştı.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye Ekonomik aktivitede etkili olması beklenen normalleşme yılın ikinci çeyreği itibarıyla büyüme verilerine yansımaya başladı. Zincirlenmiş hacim endeksine göre GSYH bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 ile piyasa beklentisiyle uyumlu oranda büyüdü. İlk çeyrek büyümesi %7,4'ten %7,3'e revize edildi. Böylece, yılın ilk yarısı itibarıyla Türkiye ekonomisi %6,2 genişledi. Bu dönemde büyümenin kompozisyonunda özel tüketim harcamaları ve yatırım harcamaları öne çıktı. Yıllık büyümenin takvim etkisinden arındırıldığında %5,5'e yükseldiği görülüyor. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise Türkiye ekonomisi çeyreklik bazda %0,9 ile son yedi çeyreğin en zayıf büyümesini kaydetti. (İş Bankası, Ekim 2018 Raporu).

Şekil 2 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)

Harcamalar Yöntemiyle Büyümeye Katkılar	(% puan)			
	2017	2018		
	Yıllık	Ç1	Ç2	6 Aylık
Tüketim	4,4	6,5	4,8	5,6
Özel	3,7	5,8	3,8	4,7
Kamu	0,7	0,7	1,0	0,8
Yatırım	2,3	2,3	1,2	1,7
Stok Değişimi	0,6	2,0	-1,7	0,0
Net İhracat	0,1	-3,5	1,0	-1,1
İhracat	2,5	0,2	1,0	0,6
İthalat	-2,4	-3,6	-0,1	-1,8
GSYH	7,4	7,3	5,2	6,2

Rakamlar yuvarlamalardan ötürü toplamı vermeyebilir

Kaynak: TÜİK (Son Veri: Ekim,2018).

Harcamalar yöntemine göre GSYH incelendiğinde yılın ikinci çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye 4,8 puan katkı sağladığı izleniyor. Bu katkının 3,8 puanı özel tüketim harcamalarından, 1 puanı kamu harcamalarından geliyor. Hanehalkının harcamaları içinde dayanıksız ve yarı dayanıklı tüketim malları öne çıkarken, dayanıklı tüketim malı talebindeki düşüş büyümeyi sınırlandırdı. Önceki iki çeyrekte enerji fiyatlarındaki ve altın ithalatındaki artışlar net ihracatın büyümeyi önemli ölçüde sınırlandırmasına yol açmıştı. Yılın ikinci çeyreğinde ise net ihracat büyümeye 1 puan ile pozitif katkı sağladı. Bu gelişmede, TL'deki değer kaybının da etkisiyle ihracattaki güçlenmenin yanı sıra ithalattaki ivme kaybı rol oynadı. Üretim yöntemine göre GSYH verileri incelendiğinde tarım dışında tüm ana sektörlerin yılın ikinci çeyreğinde büyümeyi desteklediği görülüyor. GSYH içinde önemli paya sahip olan hizmetlerin büyümeye verdiği katkı yılın ikinci

çeyreğinde 3,8 puan olurken, inşaat sektörünün katkısı 0,1 puana indi. Bu dönemde tarım sektörü ise büyümeyi 0,1 puan aşağı çekti

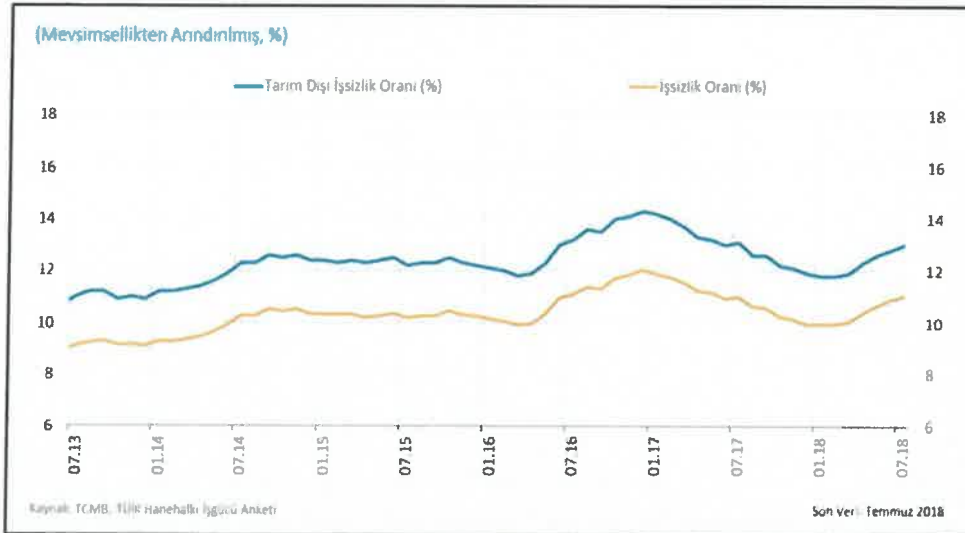
Şekil 3 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.18)

Sanayi üretim endeksi takvim etkisinden arındırılmış verilere göre Temmuz ayında yıllık bazda %5,6 artarak beklentilerin üzerinde büyüdü. Endeksteeki yükselişte, imalat sanayii ve madencilik sektöründeki olumlu seyir etkili oldu. İmalat sanayiinde yer alan 24 alt sektörün 18'inde üretimin artması dikkat çekti. Bu dönemde diğer ulaşım araçları ile temel eczacılık ürünlerinin imalatında aktivite hız kazanırken; inşaat sektörü ve dış pazarlardaki gelişmeler nedeniyle belirsizliklerin gündemde olduğu ana metal sanayiinde üretimin gerilediği görüldü. Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2018 yılı Ağustos ayında madencilik ve taşocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %6,1, imalat sanayi sektörü endeksi %1,2 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %2,9 arttı. (TÜİK, 2018).

Şekil 4 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TCMB (Son Veri: 11.18)

Mevsimsellikten arındırılmış sektörel istihdam verilerine göre Mayıs 2018 döneminde Ocak 2018 dönemine kıyasla sanayi hariç tüm sektörlerde istihdam azalmıştır. Bu dönemde sanayi istihdamı 19 bin artarken, tarım istihdamı 48 bin, inşaat istihdamı 49 bin, hizmetler istihdamı ise 19 bin kişi azalmıştır. İnşaatta son dört dönemdir gerçekleşen istihdam kayıpları 150 bin kişiyi aşmıştır. İşsizlik oranı Haziran döneminde %10,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Türkiye'de istihdam edilenlerin sayısı özellikle sanayi ve hizmetler

sektörlerinin katkısıyla artış eğilimini korusa da tarım ve inşaat sektörlerinde yaşanan sorunlar nedeniyle yeni iş yaratma kapasitesinin zayıfladığı görülmüştür. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam göstergelerinde Mart ayından bu yana görülen bozuma eğilimi bu dönemde de devam etmiştir. Haziran döneminde mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı % 10,9 olmuştur.

Şekil 5 Fiyat Endeksleri (Yüzde Değişim)

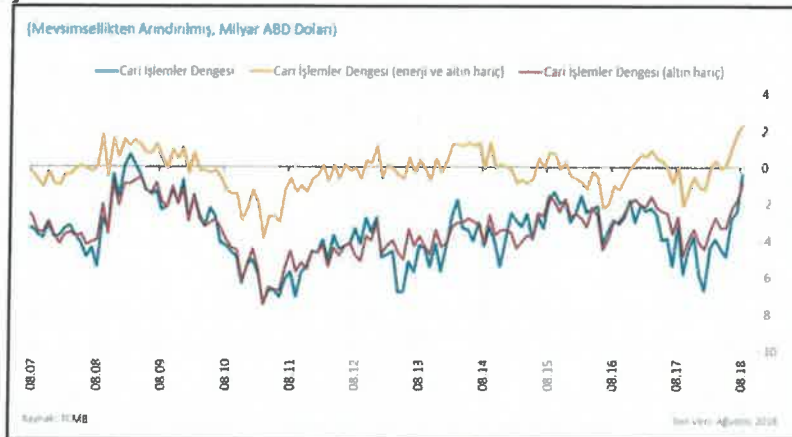
Eylül (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2017	2018	2017	2018
Aylık	0,65	6,30	0,24	10,88
Yılsonuna Göre	7,29	19,37	9,78	38,96
Yıllık	11,20	24,52	16,28	46,15
Yıllık Ortalama	9,98	13,75	13,26	21,36

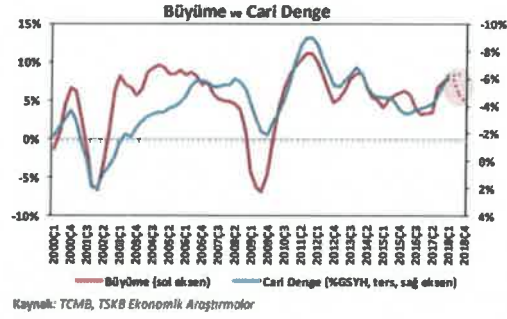
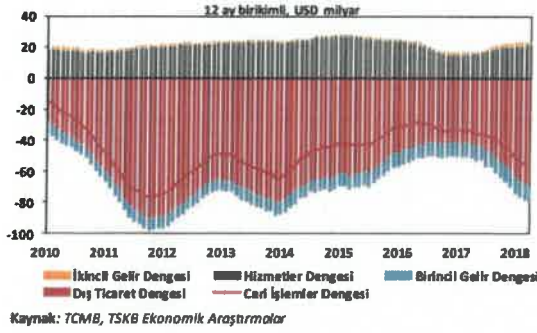
Kaynak: İş Bankası Ekonomi Raporu (Son Veri: 10.18)

Eylül'de TÜFE'deki aylık artış %6,30 ile piyasa beklentilerinin oldukça üzerinde gerçekleşti. Yurt içi ÜFE (Yİ-ÜFE) de Eylül'de aylık bazda %10,88 artarak 2003 bazlı seriye göre ilk kez çift haneli seviyelerde gerçekleşerek hızlı yükselişini sürdürdü. Nisan ayından bu yana artan yıllık tüketici enflasyonu Eylül'de de bu trendini sürdürerek %24,52 oldu. YİÜFE'deki yıllık artış da Eylül ayında %46,15'e ulaştı. Eylül'de tüm ana harcama gruplarında fiyatlar aylık bazda artış kaydetti. Bu dönemde ulaştırma grubu %9,15 oranında artarak ana harcama grupları arasında Eylül ayı enflasyonuna 167 baz puan ile en fazla katkı sağlayan grup oldu. TÜFE sepetinde en yüksek ağırlığa sahip olan gıda ve alkolsüz içecekler grubu da aylık enflasyonu 149 baz puan yukan çekerek TÜFE artışına en yüksek ikinci katkıyı yaptı.

TCMB tarafından yakından takip edilen B ve C çekirdek enflasyon göstergelerindeki bozulma Eylül ayında da devam etti. B ve C endekslerindeki yıllık artış bu dönemde sırasıyla %23,71 ve %24,05 seviyesinde gerçekleşti. Öte yandan, bu dönemde mevsimselliğin enflasyon üzerindeki etkisinin sınırlı kaldığı görüldü. Mevsimsel ürünler hariç tutulduğunda aylık TÜFE enflasyonu %6,14'e iniyor. Eylül ayında tüm alt sektörlerin aylık bazda Yİ-ÜFE'yi artırıcı yönde etkilediği görülüyor. Bu dönemde aylık üretici enflasyonuna en yüksek katkıyı 274 baz puan ile elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektörü yaptı.

Şekil 6 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)





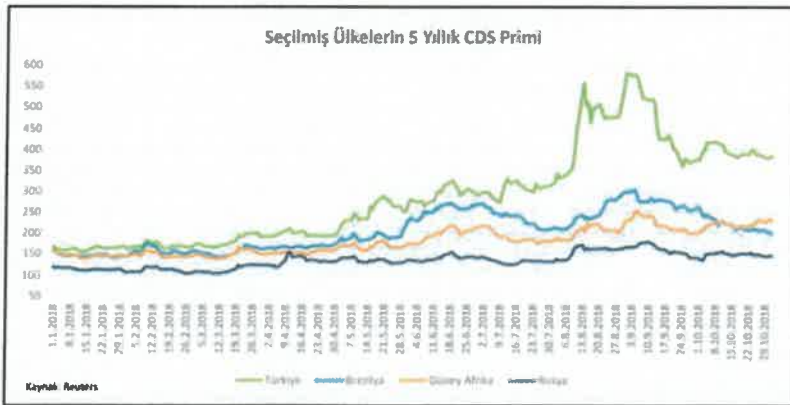
Kaynak: TCMB, TSKB (Son Veri: 06.18)

Ağustos ayı enflasyon verilerinin ardından para politikası duruşunu "yeniden şekillendireceğini" belirten TCMB, 13 Eylül'deki toplantısında beklentileri aşan bir adım attı. TCMB, politika faizini 625 baz puan artırarak %24'e yükseltti. Piyasa beklentisi TCMB'nin politika faizini 200- 500 baz puan aralığında yükselteceğine işaret ediyordu. İç talep koşullarındaki yavaşlamaya rağmen fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın enflasyon görünümüne yönelik yukarı yönlü risk teşkil ettiğine atıfta bulunan TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırmaya gidildiğini açıkladı.

Finansal piyasalarda yaşanan dalgalanma etkilerini orta vadeli beklentilerde hissettiriyor. Merkez Bankası'nın Eylül ayı Beklenti Anketi sonuçlarına göre, piyasaların 2018 yıl sonu için TÜFE enflasyonu ve dolar/TL beklentileri bir önceki aya göre hızlı artarak sırasıyla %19,6 ve 6,59 seviyesinde gerçekleşti. Katılımcıların 2018 yılı için büyüme beklentisi %3,4'e gerilerken, cari açığa yönelik öngörülerini 49,7 milyar dolara indirdi.

Bu yıl adı Yeni Ekonomi Programı (YEP) olarak revize edilen Hükümet'in orta vadeli programı 20 Eylül tarihinde yayımlandı. 2019-2021 yıllarını kapsayan programda fiyat istikrarı ile finansal istikrarın yeniden tesis edilmesi ekonomi yönetiminin esas amacı olarak belirlenirken, bu süreçte ekonomide yaşanacak dengelenme ve bütçe disiplinine yapılan güçlü vurgu dikkat çekti. Programda yer alan makroekonomik göstergelerin genel olarak piyasa beklentileriyle uyumlu olduğu görüldü. Yeni Ekonomi Programı'nda Türkiye ekonomisinin 2018-2020 yıllarında potansiyelinin altında bir büyüme performansı sergileyebileceği; 2021 yılından itibaren ise iktisadi faaliyetin hızlanacağı öngörülmüyor. Enflasyon tarafında ise tek haneli seviyelere ancak 2020 yılsonunda ulaşması bekleniyor. (İş Bankası Ekonomi Raporu, 2018).

Tablo. 7 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)



Kaynak: Haftalık Finans Raporu, Mali Piyasalar Dairesi Başkanlığı, Kasım 2018

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye TÜİK’in açıkladığı rakamlara göre Türkiye ekonomisi 2018 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7.4 büyüdü. Gayri safi yurtiçi hasılanın (GSYH) yüzde 7 büyümesi bekleniyordu. Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmini, 2018 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla yüzde 21.9 artarak 792 milyar 691 milyon TL oldu. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri yüzde 4.6, sanayi sektörü yüzde 8,8, inşaat sektörü yüzde 6.9 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise yüzde 10 arttı.

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

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

- 2016 yılında yaşanan ve ekonomik gidişi olumsuz etkileyebilecek her türlü gelişmeye karşın büyüme hızının %3,2 gerçekleşmesi Türk ekonomisinin dinamikliğinin göstergesidir.
- Yurt içinde öncü göstergeler genel olarak ekonomik aktivitedeki toparlanmanın sürdüğüne işaret etmektedir. 2016 yılında pek çok ülkenin atlatamayacağı riskleri bertaraf eden bir ekonomi olarak toparlanmanın bu kadar hızlı olması takdire şayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.
- 2017 yılı ise büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye’nin büyüme hızı %7,4 olmuştur. Türkiye’nin yılı %7’nin üzerinde bir büyüme hızı ile bitirmesi beklenmektedir.
- TÜİK verilerine göre; işgücü göstergelerindeki iyileşme Ekim 2017 döneminde de sürdü. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı %10,3 ile 1,5 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2017 yılı genelinde bütçe göstergelerinde geçtiğimiz Ekim ayında açıklanan Orta Vadeli Program’da yer alan beklentilerden olumlu bir performans izlendi. Bütçe açığı 47,4 milyar TL ile OVP öngörüsünün 14,3 milyar TL altında gerçekleşti.

Tüketici fiyatlarındaki aylık artış Ocak ayında %1,02 ile piyasa beklentisinin altında gerçekleşti. TÜFE’ye göre yıllık artıştaki gerileme bu dönemde de devam etti. 2017 yılında TÜFE %11,92 düzeyinde gerçekleşmiştir.

- TCMB 18 Ocak 2018 de yaptığı toplantıda beklentilere paralel olarak faiz oranlarında bir değişiklik yapmazken, sıkı para politikası duruşunun korunacağı vurgusunu güçlendirdi. • Ocak ayının ikinci yarısından itibaren gündemde daha fazla yer işgal eden sınır ötesi operasyonun finansal piyasalar üzerindeki etkisi oldukça sınırlı kalmıştır.

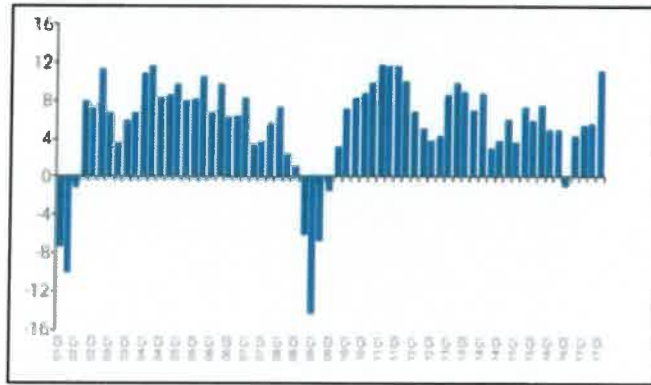
Kamu maliyesi açısından sıkı duruş sürdüğünden kamu borcu Maastricht²⁴ kriterlerinin altında seyretmektedir.

- Gerek Kredi Garanti Fonu gerekse bütçe kaynakları ile ‘maliye politikası’ silahları oldukça etkili bir şekilde kullanılmıştır. Ancak bu yapılan faaliyetlerin ‘mali disiplinden’ uzaklaşmak olarak adlandırılmaması gerekir. Büyüme ve ticaretin canlanması ile belli bir süre içinde bu destekler için harcanan fonlar tekrar bütçeye geri dönecektir.

• Küresel olarak dünya ekonomisinin de yaşanan büyüme eğilimi Türk ekonomisini de olumlu etkileyerek ihracat rakamlarını artırmıştır. Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir.

Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir durum da bulunmaktadır. Türk ekonomisi de benzer risk gurubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

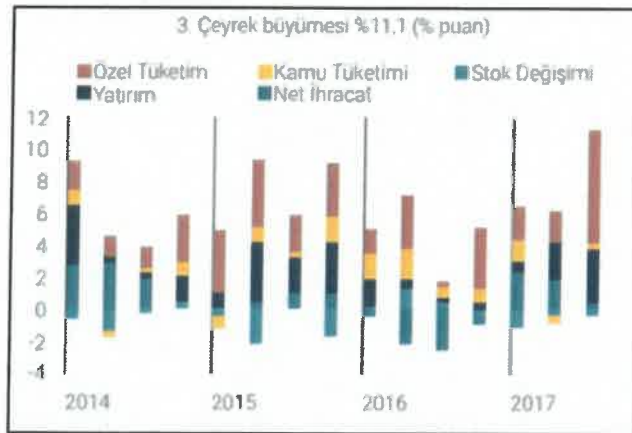
Şekil 7 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mayıs 2018

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002–2016 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,7 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2016 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde %71 büyüme sağlanmıştır. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır.

Şekil 8 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mayıs 2018

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, 2017 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %24,2 artarak 827 milyar 230 milyon TL olmuştur.

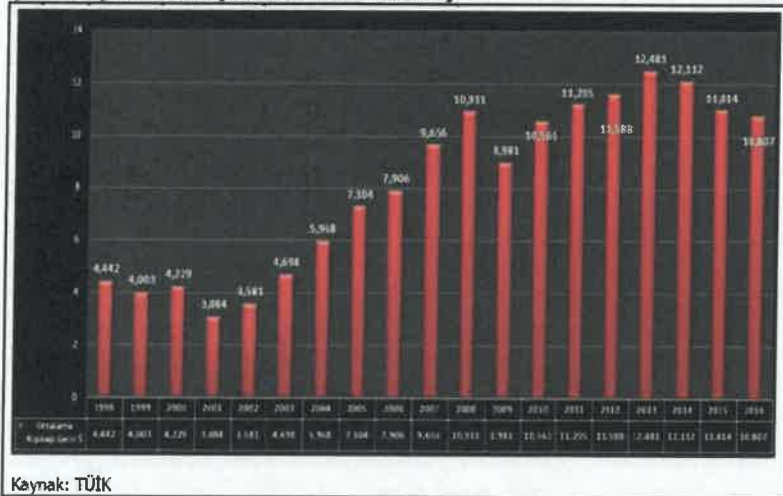
Tablo. 8 Cari Fiyatlarla GSYH Tutarları-USD, Milyar (2010–2016)

Gayrisafi Yurtiçi Hâsıla Değişimi (2016-2017)					
Yıl	Çeyrek	GSYH Cari Fiyat-Mil.TL	GSYH Cari Fiyat-Mil. USD	GSYH Zincirlenmiş Hacim Endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı(%)
2016	I	563.891	191.396	140,1	4,8
	II	631.233	217.634	155,7	4,9
	III	666.176	225.232	161,8	0,8
	IV	747.226	228.482	173,4	4,2
	Yıllık	2.608.526	862.744	157,8	3,2
2017	I	649.481	175.918	147,5	5,3
	II	735.543	205.175	164,2	5,4
	III	827.230	234.550	179,7	11,1
	IV	889.231	234.451	185,9	7,3
	Yıllık	3.104.907	851.046	169.5	7.4

Kaynak: TÜİK

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mayıs 2018

2017 yılı büyüme rakamları incelendiğinde; üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) , 2017 yılında bir önceki yıla göre %7,4 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2017 yılında bir önceki yıla göre %19 artarak 3 trilyon 104 milyar 907 milyon TL oldu. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2017 yılında zincirlenmiş hacim endeksi olarak tarım sektörünün katma değeri %4,7 arttı, sanayi sektörü %9,2 arttı, inşaat sektörü %8,9 arttı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %10,7 arttı. 2017 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla 38.660 TL, ABD doları cinsinden 10.597 Dolar olarak hesaplandı. Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merke bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırm zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Şekil 9 Kişi Başına Düşen GSYH (Yeni Seri-Ortalama)


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

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir. Sabit sermaye oluşumunun artması inşaat sektörü açısından takip edilmesi gereken bir değişkendir. GSYH ile ilgili bu veriler ışığında; sektörün ve bileşenlerinin belli bir büyüklüğün üzerinde kalması 2018 yılı için de rahatlıkla beklenebilir. Sektörün GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır. (TÜİK, İş Bankası).

Şekil 10 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



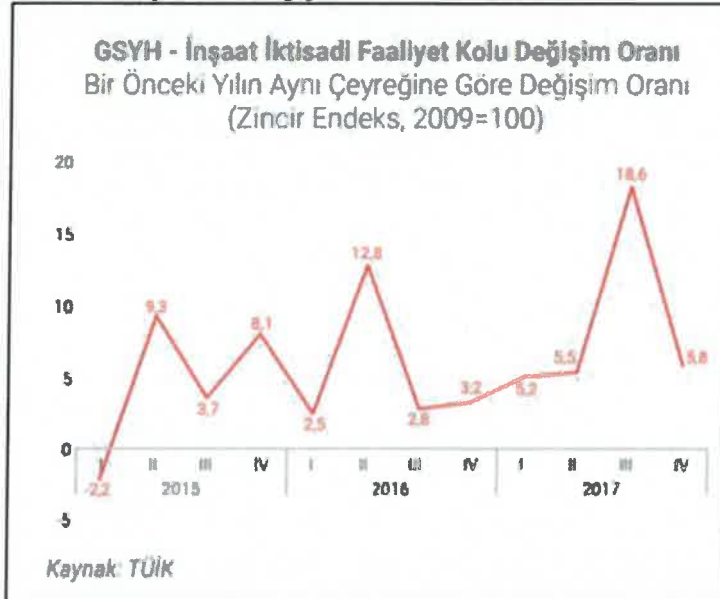
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mayıs 2018

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif

sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir.

İnşaat sektöründe reel büyüme 2016 yılında yıllık bazda %5,4 ile %3,2 olan GSYH büyümesinin üzerinde gerçek eşmiştir. Sektördeki yıllık büyüme 2017'nin ilk 9 ayında da %10,2 ile %7,4'lük GSYH büyümesini aşmıştır. Bu dönemde inşaat yatırımları bir önceki yılın aynı döneminde göre %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinde reel bazda ekonomik aktivitedeki %11,1'lik hızlı yükselişe paralel olarak, inşaat sektörü de %18,7 ile yılın ilk yarısına kıyasla güçlü bir performans sergilemiştir⁶⁴. İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. Bu anlamda inşaat sektöründeki büyüme (küçülme) bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Şekil 11 İnşaat İktisadi Faaliyet Kolu Değişim Oranı



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mayıs 2018 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat Sektörü ülke büyümesine duyarlı bir sektör olduğundan toplam GSYH değişimlerinden etkilenmektedir. TÜİK verilerine göre cari fiyatlarla inşaat sektörünün GSYH da ki payı bu nedenle dalgalı bir seyir izlemektedir. Ancak yeni hesaplama yönteminde sektörün cari fiyatlar ile GSYH'dan aldığı pay daha kararlı bir yapıya kavuşmuştur. 2015 yılında yüzde 8,2 olan bu oran 2016 yılında yüzde 8,6'ya çıkmıştır. 2017 yılı ilk üç çeyreğinde oran ortalama olarak yüzde 8,5 gerçekleşirken yıl sonunda inşaat sektörünün GSYH içindeki oranının yüzde 8'ler üzerinde olması kuvvetle muhtemeldir. İçinde bulunduğumuz yıl gerek kamunun mega projeleri gerekse özel sektörün inşaat sektörü ile ilgili faaliyetlerinin sürdüğü gözlenmektedir.

İnşaat sektörü açısından diğer önemli göstergeler ise; üretim ve ciro endeksleridir. Bu endeksler ile üretim hızı ile satışların yarattığı nakit akışlarını takip etmek mümkün olmaktadır. Özellikle mevsimsel etkilerin sektör üzerindeki etkisi ile mevsimsellikten arındırılmış durumun analizi önem taşımaktadır. TÜİK68 verilerine göre; takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı IV. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,7 oranında artarken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %14,2 oranında yükseliş sağlamıştır. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %0,4 oranında azalmıştır.

Şekil 12 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mayıs 2018 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat istihdamında mevsimsel etkilerden kaynaklı dalgalanma görülmesi normal karşılanmalıdır. Ancak mevsim etkilerden arındırılmış inşaat sektörü istihdamı belli bir trend göstermekle birlikte son yıllarda artış hızında yavaşlamalar ve azalışlar görülmüştür. TÜİK67 tarafından yayınlanan 'İnşaat İş Gücü Girdi Endeksi' verilerine göre, takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı IV. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 oranında azalırken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %9,2 oranında düşüş göstermiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %1,0 oranında azalmıştır;

- Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı IV. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,6 oranında artarken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %3,7 oranında yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %1,6 oranında artmıştır.

- İnşaat sektörü son iki yılda ortalama olarak istihdamın yüzde 7,5'lik kısmını oluşturmuştur. Sektörde görülen canlılık sayesinde iki milyon kişi üzerinde çalışan doğrudan gelir elde etmektedir. Yalnız sektörün yapısı ve çalışma koşulları gereği kadın istihdamı düşük görünmektedir.

- 2015 ve 2016 yılları boyunca dış ve iç konjonktürdeki dalgalanmalar ile jeopolitik riskler ülke büyümesinin üzerine etki etmiştir. Bunun neticesi olarak genel istihdam düzeyinde de dalgalanma ve bozulmalarda görülmüştür. Her şeye rağmen inşaat sektörü canlı yapısı ile istihdama önemli ölçüde destek vermiştir 2017 yılı boyunca istihdamda hızlı bir artış sağlanamamasının nedeni olarak sektörde hâlihazırda devam eden projelerin bitme noktasına gelmesi, yeni projeler için 2018 yılının 2.çeyreğinin beklenmesi ile daha az sayıda ama etkin çalışabilecek kişilerin istihdamına ağırlık verilmesi neden olarak gösterilebilir. 2017 sonu ve 2018 başı itibarıyla inşaat ruhsatlarında görülen artışın bir sonraki çeyrekte inşaat istihdamında da artışa neden olabileceği unutulmamalıdır.

5.2.2. Turizm Sektör Analizi

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

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

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

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

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

Tablo. 9 Yabancı Ziyaretçi Ve Yurt Dışında İkamet Eden Vatandaş Ziyaretçi Turizm Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

YILLAR Years	TOPLAM - Total				YABANCI - Foreigner (**)			VATANDAŞ - Citizen (**)		
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	GSM+Marina Hizmet Harcamaları (***) (1000 \$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Foreigner	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Citizens	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure (\$)
2004	17 076 606	20 262 640	843	152 937	13 061 118	17 202 996	758	3 862 552	3 069 844	1 262
2005	20 322 112	24 124 501	842	221 915	15 725 813	20 522 621	766	4 374 383	3 601 880	1 214
2006	18 593 951	23 148 688	803	211 580	13 918 757	19 275 948	722	4 463 614	3 872 721	1 153
2007	20 942 500	27 214 988	770	302 303	15 936 347	23 017 081	692	4 703 850	4 197 907	1 121
2008	25 415 067	30 979 979	820	384 332	19 612 296	26 431 124	742	5 418 439	4 548 856	1 191
2009	25 064 482	32 006 149	783	310 150	19 063 702	27 347 977	697	5 690 629	4 658 172	1 222
2010	24 930 997	33 027 943	755	362 627	19 110 003	28 510 852	670	5 558 366	4 617 091	1 231
2011	28 115 692	36 151 328	778	254 753	22 222 454	31 324 528	709	5 638 484	4 826 800	1 168
2012	29 007 003	36 463 921	795	242 261	22 410 384	31 342 464	715	6 354 378	5 121 457	1 241
2013	32 308 991	39 226 226	824	226 519	25 322 291	33 827 474	749	6 760 180	5 398 752	1 252
2014	34 305 903	41 415 070	828	238 417	27 778 026	35 850 286	775	6 269 280	5 564 784	1 130
2015	31 464 777	41 617 530	756	182 786	25 438 923	35 592 160	715	5 843 074	6 025 370	970
2016 (x)	17 324 710	24 665 899	702	117 379	12 577 444	19 811 626	635	4 629 888	4 854 273	954

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

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

Tablo. 11 2013 İla 2016 Yılları Karşılatırmalı Turizm Geliri

(Milyon TL - İnanç)

AYLAR Months	YILLAR - Years												DEĞİŞİM ORANI (%) - Rate of Change (%)															
	2013			2014			2015			2016			2014/2013			2015/2014			2016/2015									
	Y	Q	T	Y	Q	T	Y	Q	T	Y	Q	T	Y	Q	T	Y	Q	T	Y	Q	T							
OCAK January	875,4	482,8	12,0	1.451,6	1.696,3	417,9	132,1	1.520,6	1.237,4	379,7	8,4	1.825,5	980,4	422,8	9,0	1.412,0	71,8	-9,7	-3,9	6,9	13,6	-9,1	-22,7	9,9	-26,8	15,8	-4,3	-13,7
ŞUBAT February	944,5	429,1	10,1	1.383,7	1.885,6	385,3	11,4	1.442,3	1.112,7	305,3	8,3	1.427,3	828,8	391,4	8,8	1.188,8	12,8	-66,9	12,4	-4,3	4,4	-16,4	-18,3	-1,0	-85,5	15,1	-7,5	-19,7
MART March	1.398,3	691,8	12,2	1.814,2	1.475,5	354,4	14,3	1.945,3	1.484,7	349,3	11,9	1.816,8	1.071,1	383,9	10,8	1.485,8	9,4	-21,8	17,4	1,7	-9,0	-6,0	-23,9	-1,8	-26,9	12,8	-3,0	-19,3
HAZİRAN April	1.944,3	972,1	16,4	1.851,5	1.648,0	438,3	15,2	2.193,3	1.521,7	326,8	15,7	1.943,8	987,8	373,4	15,8	1.252,8	9,4	5,7	13,4	7,8	-7,4	-26,3	-19,9	-11,4	-36,4	12,7	7,7	-37,4
MEYİS May	2.599,3	1.299,6	35,8	3.922,7	2.478,9	493,8	33,9	3.146,4	3.247,2	396,3	19,3	2.719,8	1.418,4	488,7	15,3	1.838,4	4,7	7,8	4,1	5,1	-12,1	-11,4	18,8	-12,8	-39,7	14,7	-11,6	-32,4
HÜZDAN June	2.871,2	1.435,6	25,1	3.371,4	3.213,9	486,1	15,3	3.726,3	2.799,8	338,3	11,4	3.199,8	1.428,3	381,2	18,0	1.790,8	71,5	2,7	4,5	10,5	-12,1	-28,6	23,8	-19,5	-48,0	3,8	-23,4	-45,3
TEMMUZ July	2.789,8	1.394,9	24,0	3.493,1	3.679,0	901,8	24,9	3.705,7	3.898,7	642,1	22,2	3.893,5	1.716,2	663,5	19,8	2.396,8	19,7	-8,4	5,2	6,0	-8,0	6,7	-16,0	-6,4	-43,2	3,1	-23,8	-39,1
AĞUSTOS August	3.389,7	1.694,8	35,5	4.354,8	4.848,8	863,8	34,2	4.846,7	3.848,7	888,8	24,9	4.742,4	2.252,3	839,8	17,3	3.889,4	24,9	4,4	-7,7	17,8	-4,9	8,0	-28,6	-6,1	-41,6	-4,6	-27,9	-34,7
EYLÜL September	3.821,3	1.910,6	23,8	3.904,8	3.311,1	663,5	17,3	4.292,1	3.835,5	822,8	26,2	3.888,8	1.856,3	847,3	15,5	2.798,8	8,8	8,4	18,8	7,8	-8,6	-4,7	-28,8	-7,9	-36,4	3,6	-24,4	-37,8
9 AYLIK TOPLAM 9 Months Total	19.350,8	9.675,4	17,1	24.543,4	21.895,8	4.845,8	18,8	28.438,2	23.371,1	4.383,8	14,2	24.886,7	12.577,4	4.829,8	11,2	17.324,8	11,7	-3,4	5,8	8,5	-6,7	-8,9	-24,4	-6,9	-29,3	6,8	-17,8	-38,4
OŞAK October	3.342,8	1.671,4	7,4	4.088,8	3.388,5	856,8	14,8	3.963,3	2.834,3	530,2	16,8	3.381,4					1,3	-35,3	19,7	-8,8	-16,3	-4,1	8,8	-14,7	19,9	1,8	10,8	19,4
KASIM November	1.991,0	995,5	18,1	2.131,1	1.638,5	463,8	15,1	2.018,8	1.316,2	474,2	16,1	1.781,8					3,8	-17,9	2,1	-1,9	-36,7	6,0	-14,9	-14,4	11,8	1,8	10,8	19,4
ARALIK December	1.988,1	994,0	12,8	1.547,2	1.548,3	448,8	11,8	1.883,5	822,8	655,1	11,8	1.381,8					8,8	-8,7	15,8	3,8	-19,5	7,0	9,1	-12,4	-16,8	18,8	1,8	-16,8
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25.322,1	12.661,0	22,8	34.309,8	27.778,1	5.289,2	23,8	34.305,8	25.438,8	5.843,8	19,2	31.484,1					8,7	-7,9	8,3	6,2	-8,4	-7,1	-23,4	-6,1				

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

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

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

5.2.2.1. Turizm İstatistikleri

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

Tablo. 12 Turizm geliri ve gideri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2016

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurtdışı ikametli)		
		Turizm geliri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2015	I	4.868.690	5.344.575	911	1.282.504	1.865.059	688
	II	7.733.677	10.751.351	719	1.542.832	2.462.510	627
	III	12.294.189	17.408.994	706	1.344.830	2.571.810	523
	IV	6.568.022	8.112.611	810	1.528.457	1.851.472	826
	Yıllık	31.464.777	41.617.530	756	5.688.423	8.750.851	651
2016	I	4.086.384	5.107.553	796	1.537.627	1.825.187	842
	II	4.981.318	7.495.035	665	1.509.693	2.035.818	742
	III	8.277.009	12.063.311	686	1.131.773	2.234.774	506
	Temmuz	2.395.550	3.482.544	686	436.761	860.226	495
	Ağustos	3.098.464	4.585.837	879	327.618	647.281	506
	Eylül	2.787.995	4.014.930	694	367.395	707.264	519

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

Turizm geliri geçen yılın aynı çeyreğine göre %32,7 azaldığı belirtilmektedir. Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %32,7 azalarak 8 milyar 277

milyon 9 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %71,6'sı yabancı ziyaretçilerden, %28,4'ü ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

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

Tablo. 13 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016

Yıl - Year Çeyrek - Quarter Ay - Month	Toplam turizm geliri (Bin \$) Total tourism income (Thousand \$) (A+B+C+D)	Cep telefonu dolaşım harcamaları (Bin \$) GSM roaming expenditures (Thousand \$) (C)	Marina hizmet harcamaları (Bin \$) Marina service expenditures (Thousand \$) (D)	Toplam Total	
				Çıkış yapan ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama Average expenses per capita (\$)
2015					
Toplam - Total	31 464 777	124 140	58 640	41 817 530	756
I. Çeyrek toplam					
1st Quarter total	4 868 890	20 778	8 987	5 344 575	911
Ocak - January	1 625 569	7 285	2 131	1 762 004	923
Şubat - February	1 427 246	6 872	2 454	1 564 925	912
Mart - March	1 816 076	6 621	4 403	2 017 645	900
II. Çeyrek toplam					
2nd Quarter total	7 733 677	25 244	19 737	10 761 361	719
Nisan - April	1 863 812	6 416	5 335	2 626 663	710
Mayıs - May	2 719 378	8 615	7 208	3 775 013	720
Haziran - June	3 150 486	10 212	7 194	4 349 675	724
III. Çeyrek toplam					
3rd Quarter total	12 294 189	48 971	17 738	17 408 994	706
Temmuz - July	3 682 936	15 934	6 238	5 244 965	702
Ağustos - August	4 742 362	18 257	5 780	6 748 708	703
Eylül - September	3 868 890	14 780	5 720	5 415 322	714
IV. Çeyrek toplam					
4th Quarter total	6 568 022	29 148	12 178	8 112 611	810
Ekim - October	3 381 453	11 397	5 514	4 161 806	812
Kasım - November	1 797 335	9 362	3 561	2 236 998	803
Aralık - December	1 389 235	8 389	3 103	1 713 807	811
2016					
I. Çeyrek toplam					
1st Quarter total	4 066 384	18 846	9 367	5 107 553	796
Ocak - January	1 411 952	6 110	2 878	1 691 287	835
Şubat - February	1 188 825	5 847	2 793	1 517 504	783
Mart - March	1 465 606	6 888	3 697	1 898 762	772
II. Çeyrek toplam					
2nd Quarter total	4 981 318	21 666	17 766	7 495 936	666
Nisan - April	1 352 858	7 051	5 553	2 049 238	660
Mayıs - May	1 838 478	7 158	6 148	2 749 648	669
Haziran - June	1 789 982	7 457	6 065	2 696 149	664

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

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

Tablo. 14 Harcama türlerine göre turizm gideri, III. Çeyrek: Temmuz- Eylül, 2015 – 2016

Harcama türü Type of expenditure	Harcama dağılımı (Bin \$) - Distribution of expenditures (Thousand \$)			
	Toplam Total			
	2015	(%)	2016	(%)
1. Kişisel harcamalar Individual expenditures	5 953 833	77,0	4 073 003	81,8
Yeme-içme - Food and beverage	1 358 375	17,6	1 045 817	21,0
Konaklama - Accommodation	1 045 556	13,5	589 526	11,8
Sağlık - Health	159 230	2,1	175 988	3,5
Ulaştırma (Türkiye içi) - Transport (inside Turkey)	470 650	6,1	347 236	7,0
Spor, eğitim, kültür-Sports, education, culture	130 870	1,7	58 429	1,2
Tur hizmetleri - Tour Services	40 959	0,5	14 622	0,3
Uluslararası ulaşım - International transport	1 178 203	15,2	733 386	14,7
Çep telefonu dolaşım harcamaları GSM roaming expenditures	25 244	0,3	21 688	0,4
Marina hizmet harcamaları Marina service expenditures	19 737	0,3	17 766	0,4
Diğer mal ve hizmetler Other good and services	1 525 010	19,7	1 066 587	21,5
Giyecek ve ayakkabı - Clothes and shoes	773 321	10,0	584 297	11,7
Hediyelik eşya - Souvenirs	404 739	5,2	262 467	5,3
Halı, kilim vb - Carpet, rug etc.	62 790	0,8	33 930	0,7
Diğer harcamalar - Other expenditures	284 160	3,7	187 873	3,8
2. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay) Package tour expenditures (share of Turkey)	1 779 844	23,0	908 315	18,2
3. Toplam turizm geliri Total tourism income	7 733 677	100,0	4 981 318	100,0

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

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

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

5.2.2.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

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

Tablo. 15Yurt içinde seyahate çıkan kişi, geceleme sayısı ve harcamalar, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016

Yıl	Çeyrek	Seyahat					Harcama		Seyahat başına ortalama harcama (TL)
		çıkış kişi sayısı (Bin)	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme sayısı	Toplam harcama (Bin TL)	Paket tur harcaması (Bin TL)	Kişisel harcama (Bin TL)	
2015	I	10 791	13 966	104 821	7,5	3 884 829	80 825	3 814 803	285
	II	10 272	13 833	88 432	6,1	4 376 328	367 394	4 008 934	336
	III	24 145	32 960	325 103	9,9	12 420 293	1 063 822	11 346 271	377
	IV	9 163	11 292	78 838	7,0	3 908 116	183 857	3 715 511	348
	Yıllık	54 371	71 251	588 796	8,3	24 489 680	1 733 988	22 695 682	343
2016	I	10 393	12 890	96 162	7,7	4 204 811	144 716	4 059 295	331
	II	9 683	12 686	83 437	6,9	4 506 483	484 641	4 021 842	372

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

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

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

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

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

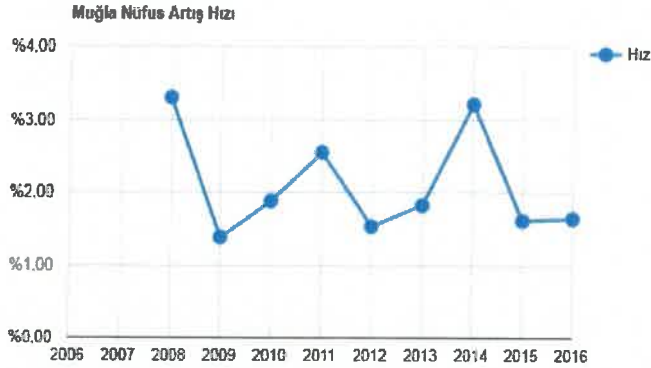
5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Muğla İli



37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



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

• **Ekonomik Durum:**

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

Tarım: Muğla ili dağlık bir arazi olduğu için ekime müsait arazisi azdır. Buna rağmen ülkenin önemli tarım üretim merkezlerinden biridir. Tarımda; gübreleme, sulama, ilaçlama ve modern tarım araçları kullanılmaktadır. Tahıl, turuncgiller ve sanayi ürünleri (pamuk, tütün) başta gelir. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, mısır, bakla, pamuk, tütün, susam ve anasondur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Bodrum İlçesi

Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Bodrum ilçesi, 2017 ADNKS verilerine göre 164.158 kişi ile Muğla ilinde en fazla nüfusa sahip ilçedir. İl genelinde Muğla Merkez ve Fethiye'yi geçerek en büyük ilçe ünvanına sahip olmuştur.

Yıl	Bodrum Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	164.158	83.882	80.276
2016	160.002	81.738	78.264
2015	155.815	79.571	76.244
2014	152.440	77.445	74.995
2013	140.716	72.113	68.603
2012	136.317	70.102	66.215
2011	130.990	67.656	63.334
2010	124.820	64.562	60.258
2009	118.237	61.303	56.934
2008	114.498	59.703	54.795
2007	106.474	55.335	50.139

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

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

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

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

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

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



6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

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

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerleme yapılan varlığın türü,

c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.

- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

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

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

- Konu parsellerde avan proje ve tadilat projelerinin yasal prosedürlerinin henüz tamamlanmamış olması.

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisinin gayrimenkul sektöründe yarattığı durgunluk

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının mer'î imar planı doğrultusunda 928 ada 2 ve 5 parsel ve 929 ada 3 parselin "Turizm" fonksiyonu, 929 ada 2 parselin 'Spor Alanı' fonksiyonunda olacağına kanaat getirilmiş olup tarafımızca ayrıca bir analiz yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, Maliyet Analizi Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel sayılı taşınmazların onaylı mimari projeleri ile ilgili belediyesinde onay prosedürü devam eden tadilat projeleri bulunmaktadır. Konu parsellerde tadilat projelerinin onay aşamasında olması nedeni ile parseller üzerinde devam eden inşaat dikkate alınmamış olmakla birlikte halihazırda onaylı proje ve ruhsatlarının bulunması sebebi ile kısmi yasal izinleri ile hafriyat maliyetleri dikkate alınmıştır. Buna göre emsal karşılaştırma yaklaşımı ile takdir edilen boş arsa satış değeri üzerine kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetlerinin eklenmesi ile değer takdirinde bulunulmuştur.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz eden 928 ada 5 parselin ilk onayların yapılan mimari proje ilgili Belediye İmar Müdürlüğünde incelenmiştir. 928 ada 5 parselde değer takdiri, inşaat izinlerinin yasal prosedürünün devam etmesi nedeni ile arsa için emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Değerlemede ikinci bir yöntem olarak indirgenmiş nakit akımları analizi kullanılmış olup, yöntem kapsamında taşınmazlara geliştirilmiş arsa değeri (proje değeri) takdirinde bulunulmuştur. Konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel sayılı taşınmazların halihazırda onaylı proje ve ruhsatlarının bulunması sebebi ile kısmi yasal izinleri ile hafriyat maliyetleri dikkate alınmış olup inşaat izinlerinin yasal prosedürü devam eden 928 ada 5 parsel için bu maliyetler dikkate alınmamıştır.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için mimari projesinde ilk onayların yapıldığı görülmüş olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz etmesi nedeniyle 3 parsel birlikte Gayrimenkul Projesi olarak değerlendirilmiştir.

Nihai değer takdirinde farklı yöntemler ile hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalaması alınmıştır. 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için tadilat projelerinin onaylanması, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için Proje onaylarının tamamlanması ve Yapı Ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra yeniden değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Rapora konu taşınmazlar bir bütün olarak Gayrimenkul Projesi olarak planlanmakta olup nakit akımları analizi kapsamında yapılan hesaplamalarda kullanılan konaklama gelirleri Pazar araştırması ve analizi yapılarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilmiştir.

929 ada 2 parsel yürürlükteki imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda olup kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. Raporun 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; konu taşınmazın kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

➤ Arsa Piyasası Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili pazar analizi kapsamında Muğla ili, Bodrum ilçesinde yer alan denize sıfır konumda satılık arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur. Pazardan elde edilen veriler konu taşınmaz ile kıyaslanarak emsal düzenleme tablosu oluşturulmuştur.



Tablo. 17 Satılık Emsal Arsalar

Sıra	Mevki	Konum	İmar Planı / Fonksiyon	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	Emlak Ofisleri İletişim Bilgileri
1	Gümüslük	Denize Sıfır	E:0.15 Turizm	22.000	60.000.000	2.727	5326048044
2	Geriş	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	5.205	20.000.000	3.842	5326048044
3	Geriş	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	5.150	19.250.000	3.738	2523854210
4	Yalıkavak	Denize Sıfır	E:0.40 Turizm	22.000	77.000.000	3.500	5069080880
5	Akyarlar	Denize Sıfır	E:0.40 Turizm	351	1.100.000	3.134	5059851595
6	Yalıkavak	Denize Sıfır	Turizm	8.500	25.950.000	3.053	5542460000
7	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	13.000	35.000.000	2.692	2523853335
8	Gümüslük	Denize Sıfır	E:0.30 Turizm	21.000	70.000.000	3.333	2523195099
9	Geriş	Denize Sıfır	E:0.20 Turizm	21.400	62.500.000	2.921	5552606245
10	Gümbet	Denize Sıfır	E:0.40 Turizm	2.017	4.600.000	2.281	2523133633

* 7 nolu emsalin terkerleri olduğu bilgisine edinilmiştir.







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

➤ Otel Piyasası Araştırması

Bodrum İlçesi'nde çok sayıda konaklama tesisi bulunmaktadır. Bölgede sahil kesimlerinde denize sıfır, nitelikli ve yüksek kapasiteli turizm tesisleri de mevcut olup bunlardan bazıları aşağıda incelenmiştir.

Kısa dönem konaklama odaları 2 kişilik olup, uzun dönem konaklama odaları 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipi daire, dubleks, tek kat villa şeklindedir.

Kısa ve Uzun Dönem tipli turizm tesisleri

	MANDARİN ORİENTAL BODRUM Toplam Oda:109 Açık Kalma Süresi:180 Ortalama Oda Fiyatı: 330 – 835 EURO*		IL RİCCIO BEACH HOUSE Toplam Oda: 10 Açık Kalma Süresi:120 Ortalama Oda Fiyatı: 500 / 835 EURO*
	Kuum Hotel & Spa Toplam Oda: 64 Açık Kalma Süresi:120 Gün Ortalama Oda Fiyatı: 165/330 EURO*		CARESSE, A LUXURY COLLECTION RESORT & SPA, BODRUM Toplam Oda: 77 Açık Kalma Süresi:180 Gün Ortalama Oda Fiyatı: 250/800 EURO*
	Nilddi Beach Resort & Spa Bodrum Toplam Oda: 76 Açık Kalma Süresi:150 Gün Ortalama Oda Fiyatı: 250/580 EURO*		SWISSOTEL RESORT BODRUM BEACH Toplam Oda: 66 Açık Kalma Süresi:120 Gün Ortalama Oda Fiyatı: 175 /425 EURO*

Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda yaz ayları için kısa dönem oda fiyatlarının 165 – 500 EURO, uzun dönem oda fiyatlarının 330 – 835 EURO aralığında olduğu görülmüştür. * İncelenen oda fiyatları yaz dönemi 120 – 180 gün ortalaması için verilmiştir. Değerlemesi yapılan projede, tesisin merkezi konuma yer alması, 4 mevsim ihtiyaçlara cevap verecek proje olması dikkate alındığında, tesisin 365 gün işletileceği varsayımı ile oda fiyatları uyarlanmıştır. Buna göre indirgenmiş nakit akımlar analizinde kullanılmak üzere konu parsellerde geliştirilen projelerde kısa dönem ve uzun dönem konaklama ücretleri tablodaki gibi öngörülmüştür.

Dönem	EURO/Gece
Uzun Dönem	220
Kısa Dönem	80

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

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

Tablo. 18 Emsal Düzenleme Tablosu

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım Cephe vs	İmar	Alan Faktörü	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Uyumlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
1	-10%	-10%	0%	0%	10%	2,727	3,000
2	0%	0%	0%	10%	10%	3,842	3,074
3	0%	10%	0%	0%	10%	3,738	2,990
4	0%	0%	0%	0%	10%	3,500	3,150
5	0%	-10%	0%	0%	15%	3,134	2,977
6	-10%	0%	0%	0%	10%	3,053	3,053
7	0%	0%	0%	-20%	10%	2,692	2,962
8	0%	0%	0%	0%	10%	3,333	3,000
9	0%	0%	-15%	0%	10%	2,921	3,067
10	-10%	-10%	-10%	-10%	10%	2,281	2,965

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim satış değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiş olup takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir. Konu taşınmazlar "Le Chic Bodrum" projesi olarak bütünlük arz etmekte olup ayrıca arsa şerefiyelendirmesi yapılmamıştır.

Tablo. 19 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Brüt Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (EURO)
929	3	8.578,92	3.000	25.736.760	25.737.000	4.259.753
928	2	15.147,67	3.000	45.443.010	45.443.000	7.521.310
928	5	4.539,97	3.000	13.619.910	13.620.000	2.254.258
Toplam				84.799.680	84.800.000	14.035.320

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlardan 929 ada 3 parsel için arsa değeri **25.737.000.-TL**, 928 ada 2 parsel için arsa değeri **45.443.000.-TL** 928 ada 5 parsel için arsa değeri **13.620.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 929 ada 2 parsel için Bodrum Belediyesi'nden alınan bilgiye göre KDV hariç Emlak rayiç değeri **43.000.-TL** olduğu bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmaz mer'î imar planında Spor Alanı olarak belirlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle emlak rayiç bedelinin yüksek olduğu, parsel büyüklüğü ve geometrik şekli sebebiyle üzerinde proje geliştirilmesi mümkün bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 929 ada 2 parselin ekonomik değer oluşturmadığı kanaati ile değer takdirinde bulunulmamıştır.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Turizm fonksiyonlu olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Mevcut durumda inşaat çalışmaları devam eden 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için teklif edilen tadilat projelerinin yasal prosedürünün devam etmesi sebebi ile inşa edilen yapılar değerlemede dikkate alınmamış olup halihazırda onaylı ruhsat ve projelerinin bulunması sebebi ile konu taşınmazların değerlendirilmesinde yasal izinlerin bir kısmı ile öngörülen hafriyat maliyetleri mevcut arsa değerine dahil edilerek değer takdirinde bulunulmuştur.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için ilk onayların yapıldığı mimari projesi ilgili Belediye İmar Müdürlüğünde incelenmiştir. Mimari proje üzerinde ilk onaylar yapılmış olup Yapı Ruhsat harcının 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu görülmüştür. Mimari proje üzerinde Belediye Başkanı'nın onayı sonrasında Yapı Ruhsatlarının tanzim edileceği bilgisi edinilmiştir. 928 ada 5 parsel için değerlendirilmede yasal izinlerin bir kısmı ile öngörülen hafriyat maliyetleri değerlendirilmede dikkate alınmamış olup boş arsa değeri takdir edilmiştir.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için yeni yapı ruhsatlarının tanzim edilmesi, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için tadilat projelerin onaylanması ve tadilat yapı ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra gayrimenkuller için yeniden değerlendirilme yapılması gerekmektedir.

Nakit akış hesaplamalarında kullanılmak üzere konu projelerin maliyet hesaplaması yapılmış olup, hesap detayları aşağıda verilmiştir. Nakit akış hesaplarına yansıtılacak maliyet hesaplamasında 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için alınmış kısmi yasal izin maliyetleri ile öngörülen hafriyat maliyetleri düşülmüştür.

928/2			
Parsel Alanı (KONUT)		15.147,67 m ²	
TOPLAM ARSA ALANI	15.147,67 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	6.069,07 m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.657,00 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	15.147,67 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	15.657,00	675	10.568.475 EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ			10.568.475 EURO
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	15.147,67	100	1.514.767 EURO
Proje ve Yasal İzinler	7,0%		767.193 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			12.850.435 EURO
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			12.850.435 EURO
BİRİM MALİYET			821 EURO

929/3			
Parsel Alanı (KONUT)		8.578,92 m ²	
TOPLAM ARSA ALANI	8.578,92 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	3.431,57 m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.159,00 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	8.578,92 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	8.159	675	5.507.325 EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ			5.507.325 EURO
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.579	100	857.892 EURO
Proje ve Yasal İzinler	7,0%		399.791 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			6.765.008 EURO
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			6.765.008 EURO
BİRİM MALİYET			829 EURO

*Konu parsellerden 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel üzerinde onaylı ruhsat ve projesi dikkate alınarak hafriyat ve yasal izinlerin bir kısmı yansıtılmıştır. Proje ve yasal izinler bina yapım maliyetinin %10'u olarak öngörülmüş olup %3'ü kadarcının tamamlandığı varsayımı ile hesaplara %7 olarak yansıtılmıştır. Bina inşaat birim maliyeti 700-EURO/m² olarak öngörülmüş olup yaklaşık hafriyat maliyeti düşülerek hesaplamalar 675-EURO/m² olarak yansıtılmıştır.

928/5			
Parsel Alanı (KONUT)		4.539,97 m ²	
TOPLAM ARSA ALANI	4.539,97 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	1.815,99 m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.907,65 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	4.539,97 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	3.908	700	2.735.355 EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ			2.735.355 EURO
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	4.540	100	453.997 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		273.536 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			3.462.888 EURO
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			3.462.888 EURO
BİRİM MALİYET			886 EURO

928 ada 5 parsel için değerlendirilmede yasal izinlerin bir kısmı ile öngörülen hafriyat maliyetleri değerlendirilmede dikkate alınmamış olup boş arsa değeri takdir edilmiştir.

Konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için onaylı ruhsat ve projeleri dikkate alınarak proje değeri takdir edilmiştir. Parsel üzerindeki inşai faaliyetlerin, yasal prosedürleri devam eden tadilat projesine uygun olduğu belirtilmekle birlikte rapor tarihi itibarıyla tadilat projelerinin onay prosedürlerinin devam etmesi sebebi ile yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla proje değeri, boş arsa değeri üzerine alınmış kısmi yasal izin maliyetleri ile yaklaşık hafriyat maliyetleri eklenmesi suretiyle hesaplanmıştır. Buna göre yapılan hesaplar tabloda verilmiştir.

928 ADA 2 PARSEL	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Hafriyat Maliyeti	15.657	25	391.425	EURO
Proje ve Yasal İzinler	3%		317.054	EURO
Toplam Maliyet			708.479	EURO

Bos Arsa Değeri	7.521.310	EURO
Geliştirilmiş Arsa Bedeli	8.229.789	EURO
Proje Değeri	49.723.561	TL

929 ADA 3 PARSEL	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Hafriyat Maliyeti	8.159	25	203.975	EURO
Proje ve Yasal İzinler	3%		165.220	EURO
Toplam Maliyet			369.195	EURO

Bos Arsa Değeri	4.259.753	EURO
Geliştirilmiş Arsa Bedeli	4.628.947	EURO
Proje Değeri	27.967.638	TL

Değerlemeye konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselin boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilmiş olup, değerlendirme tarihi itibarıyla yasal izinler dikkate alınarak proje değeri **928 ada 2 parsel için 49.723.561.-TL, 929 ada 3 parsel için 27.967.638.-TL** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için değerlendirilmede Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

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

Konu taşınmazlarda 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için, 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları, 07.11.2017 tarihli İsim Değişikliği Yapı Ruhsatları ve mimari projeleri mevcut olup nakit akış hesaplarında ilgili proje verileri dikkate alınmıştır. Mevcut durumda konu parseller üzerinde inşai faaliyetleri devam eden yapıların, raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere onay prosedürleri devam eden tadilat projesine uygun olarak inşaat çalışmalarının devam ettiği belirtilmiş olup, tadilat projeleri henüz onaylanmadığından yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Konu parseller için onaylı bir yapı ruhsatı ve mimari projelerinin

bulunmuş olması dikkate alınarak, kısmi yasal izin maliyetleri ile yaklaşık hafriyat maliyetleri dahilinde proje değeri takdir edilmiştir.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) ile ilgili olarak mimari projesinde ilk onayların yapıldığı, Yapı Ruhsat harcının 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu görülmüş ve mimari proje üzerinde Belediye Başkanı'nın onayı sonrasında Yapı Ruhsatlarının tanzim edileceği bilgisi edinilmiştir.

Bu projeye göre toplam 7 blokta toplam 19 adet üniteden oluşan turizm projesi tasarlanmıştır. Proje geliştirme hesaplarında konu mimari proje dikkate alınmıştır.

Projede yaz sezonu boyunca kiralanacak olan (uzun dönem) villa, daire – tatil evi tasarlanmış ve ayrıca kısa dönem oda kiralama şeklinde düşünülmüştür.

929 ada 3 parsel üzerine geliştirilen projede toplam 50 adet uzun dönem, 10 adet kısa dönem kiralama hizmeti verilecek oda, 928 ada 2 parsel parsel üzerinde 8 adet kısa dönem, 76 adet uzun dönem kiralama hizmeti verilecek oda, 928 ada 5 parsel parsel üzerinde 19 adet uzun dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmıştır.

Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

- 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için onaylı mimari proje verileri ile 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için ilk onayları yapılan ve yasal prosedürü devam eden mimari proje verileri dikkate alınmıştır. Konu parseller için onay prosedürleri devam eden projeleri mevcut olup, onay prosedürleri tamamlandıktan sonra yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Raporun emsal karşılaştırma yöntemi analizi bölümünde detayları verildiği üzere konu parseller üzerinde geliştirilen projelerde yer alan kısa süreli ve uzun süreli konaklama ücretleri 2019 yılı için aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir. Sonraki yıllar için EURO enflasyon oranı kadar konaklama ücretleri arttırılmıştır.
- Oda başı fiyatı uzun dönem için 220 EURO, kısa dönem için 80 EURO olarak kabul edilmiştir.
- Konu parseller üzerinde geliştirilen proje Le Chic Bodrum projesi olup, konu parseller için yapılan nakit akış hesaplarında kullanılan verilen proje bütünlüğü gözetilerek hesaplara yansıtılmıştır.
- Projeksiyon başlangıç yılı 2019 olarak öngörülmüştür. İnşaat çalışmalarının 2 yılda tamamlanacağı düşünülmekte olup, tesisin açılacağı öngörülen 3. yıl için doluluk oranı %60 olarak öngörülmüştür. Sonraki dönemler doluluk oranlarının kademeli olarak %5 oranında artacağı, 5. işletme ve sonraki dönemlerde %80 olacağı varsayılmıştır.
- Her bir projeksiyon dönemi 1 yıl olarak alınmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Nakit akışı yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Hesaplamalar Euro para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %2,2 (EURO bazında) olarak alınmıştır.
- Parsel bazına yapılan nakit akış hesaplamaları ve kullanılan veriler proje bütünlüğü düşünülerek takdir edilmiştir.

- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %12 olarak öngörülmüştür. Hesaplama detayı aşağıda verilmiştir.

2026	
EURO	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	5,04
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,31
B (Sektör Betası)	0,70
C (Diğer Riskler)	2,88
RE (İndirgeme Oranı)	11,64%
Kabul Edilen (İndirgeme Or.)	12,00%

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

İndirgeme oranının hesaplanmasında Damodaran metodundan yararlanılmıştır.

RF = Açıklanan en uzun tarihli (2026 Yılı) Eurobond (EURO) getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= S&P 500' de bulunan şirketlerin ortalama getiri oranı kabul edilmiştir.

B = Türkiye'de faaliyet gösteren DENİZ G.Y.O.' nun Betası kabul edilmiştir.

C = Ülke risk puanı eklenmiştir. (Damodaran verisidir.)

14.09.2017 tarihli KAP açıklamasında belirtilen "Bildirimini 04.08.2017 tarihinde yaptığımız Bodrum projemiz ile ilgili olarak; proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi olan komşu 928 ada 3 parsel sahipleri ile bu parselin de projeye dahil olması için görüşmelere başlandığını kamuoyunun bilgisine sunanz." Bildirimine ilişkin görüşmeler için 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) değerlemesi talep edilmiştir. Müşteri tarafından talep edilen değer; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan ***Sinerji Değeri** olduğu düşünülerek hesaplamalar yapılmış ve 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

24.11.2017 tarihli KAP açıklamasında "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi de proje geliştirme karan aldığımız proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü) , 48 ay vadeli toplam 6.348.160 EUR alım bedeli üzerinden satın alınmıştır." olarak belirtilmiştir.

928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parselde ait toplam sahil uzunluğu yaklaşık 140 m iken, değerlendirme konusu 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) de proje alanına dahil edilmesi ile yaklaşık 185 metreye ulaşacak ve fiziki olarak bir koy niteliği kazanacaktır. Bu durum 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parselin değerini olumlu etkileyecek olup, bahsedilen özellikler ile konaklama ve ünite fiyatlarını arttıracaktır. 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) kendi başına arsa ya da tesis değerinin; bu projeye eklenmesi değeri ile arasında farklılık olabileceği, aynı bir sinerji değeri oluşturduğu düşünülmektedir. 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller ile aynı proje içerisinde olması durumu göz önünde bulundurularak 928 ada 3 parsel (Yeni 928 ada 5 parsel) için **sinerji değeri** hesaplanmıştır.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için tarafımızca hazırlanan **20.12.2017 tarih 17_400_416** sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların toplam değeri 60.404.200.-TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) projeye dahil edilmesi durumu için oluşturulan gelir projeksiyonundan elde edilen toplam değerden, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller için takdir edilen toplam değer düşülerek 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan ***Sinerji Değeri** tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplanan sinerji değerinin 928 ada 3 parselin maksimum satın alma maliyeti olacağı kanaatine varılmıştır. **25.12.2017 tarih 17_400_417** 416 sayılı değerlendirme raporunda 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) Sinerji Değeri 23.500.000.-TL olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

Güncel olarak 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) aynı proje içerisinde yer almaktadır. Her 3 parselinde aynı proje içerisinde yer alması, sahil, koy uzunluğunun uzaması, fiziki olarak bir koy niteliği kazanması, ünitelerdeki olumlu etki ile sinerji değerinin, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselin değerine olumlu olarak yansıdığı, 928 ada 3 parselin (Yeni 928 ada 5 parsel) değerinin piyasa değeri olarak değerlendirileceği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle değerler daha önce hazırlanmış değerlendirme raporlarına göre farklılık göstermekte olup her üç parsel içinde piyasa değerini yansıtmaktadır.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için mimari projesinde ilk onayların yapıldığı görülmüş olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz etmesi nedeniyle 3 parsel birlikte Gayrimenkul Projesi olarak değerlendirilmiştir.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için tadilat projelerinin onaylanması, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için Proje onaylarının tamamlanması ve Yapı Ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra yeniden değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Tablo. 20 *UDS 2017-70.1.Sinerji değeri: İki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

Tablo. 21 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi

928 ADA 2 ,5 PARSEL - 929 ADA 3 PARSEL							
Sezon	365						
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	18						
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	145						
Piyasa Artış Oranı	2,2%						
Dönemler	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2030
Dokuluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro	80	82	84	85	87	89	102
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro	220	225	230	235	240	245	280
GELİRLER							
Konaklama Gelirleri			7.626.258	8.443.539	9.293.089	10.175.932	12.368.251
Extra Gelirler	15%		1.143.939	1.266.531	1.393.963	1.526.390	1.855.238
Diğer Gelirler	5%		1.525.252	1.688.708	1.858.618	2.035.186	2.473.650
Toplam Gelirler			10.295.448	11.398.777	12.545.670	13.737.508	16.697.139
GİDERLER							
İşletme Giderleri							
Genel tüketim giderleri	20%		2.059.090	2.279.755	2.509.134	2.747.502	3.339.428
Personel Giderleri	25%		2.573.862	2.849.694	3.136.417	3.434.377	4.174.285
Enerji Giderleri	8%		823.636	911.902	1.003.654	1.099.001	1.335.771
Diğer giderler	5%		514.772	569.939	627.283	686.875	834.857
Toplam İşletme Giderleri			5.971.360	6.611.291	7.276.488	7.967.755	9.684.341
Sabit Giderler							
Sigorta ve Vergi Giderleri	3%		257.386	284.969	313.642	343.438	417.428
Yenileme Fonu	4%		411.818	455.951	501.827	549.500	667.886
Toplam Sabit Giderler			669.204	740.921	815.469	892.938	1.085.314
TOPLAM GİDERLER			6.640.564	7.352.211	8.091.957	8.860.693	10.769.655
NET GELİR	36%		3.654.884	4.046.566	4.453.713	4.876.815	5.927.484
NET İŞLETME GELİRLERİ							
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%		255.842	283.260	311.760	341.377	414.924
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%		205.909	227.976	250.913	274.750	333.943
Net Gelir			3.193.133	3.535.331	3.891.039	4.260.688	5.178.618
Maliyet	23.078.331	11.539.165	11.793.027				
Kapitalizasyon Oranı	8%						
Dönem sonu Değer							64.732.722
Nakit Akışları	31%	-11.539.165	-11.793.027	3.193.133	3.535.331	3.891.039	4.260.688
İskonto Oranı	12%						
Net Bugünkü Değer							15.947.112 EUR
Net Bugünkü Değer							96.350.856 TRY
Net Bugünkü Değer (Yuvartatılmış)							96.400.000 TRY

Taşınmazların toplam Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam **96.400.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 22 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje/Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama – Konaklama Turizm Projesi – Tamamlanması Durumundaki Değeri

928 ADA 2 ,5 PARSEL - 929 ADA 3 PARSEL							
Sezon	365						
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	18						
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	145						
Piyasa Artış Oranı	2,2%						
Dönemler		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dokuluk Oranı		60%	65%	70%	75%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro		80	82	84	85	87	89
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro		220	225	230	235	240	245
GELİRLER							
Konaklama Gelirleri		7.301.460	8.083.933	8.897.301	9.742.545	10.620.673	10.854.328
Extra Gelirler	15%	1.095.219	1.212.590	1.334.595	1.461.382	1.593.101	1.628.149
Diğer Gelirler	5%	1.460.292	1.616.787	1.779.460	1.948.509	2.124.135	2.170.866
Toplam Gelirler		9.856.971	10.913.310	12.011.357	13.152.435	14.337.908	15.986.017
GİDERLER							
İşletme Giderleri							
Genel tüketim giderleri	20%	1.971.394	2.182.662	2.402.271	2.630.487	2.867.582	2.930.668
Personel Giderleri	25%	2.464.243	2.728.327	3.002.839	3.288.109	3.584.477	3.663.336
Enerji Giderleri	8%	788.558	873.065	960.909	1.052.195	1.147.033	1.172.267
Diğer giderler	5%	492.849	545.665	600.568	657.622	716.895	732.667
Toplam İşletme Giderleri		5.717.043	6.329.720	6.966.587	7.628.413	8.315.987	8.498.939
Sabit Giderler							
Sigorta ve Vergi Giderleri	3%	246.424	272.833	300.284	328.811	358.448	366.334
Yenleme Fonu	4%	394.279	436.532	480.454	526.097	573.516	586.134
Toplam Sabit Giderler		640.703	709.365	780.738	854.908	931.964	1.039.091
TOPLAM GİDERLER		6.357.746	7.039.085	7.747.325	8.483.321	9.247.951	9.451.406
NET GELİR	36%	3.499.225	3.874.225	4.264.032	4.669.115	5.089.957	5.675.036
NET İŞLETME GELİRLERİ							
1. Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%	244.946	271.196	298.482	326.838	356.297	364.136
2. Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%	197.139	218.266	240.227	263.049	286.758	293.067
Net Gelir		3.057.140	3.384.763	3.725.322	4.079.228	4.446.902	4.544.734
Maliyet							
Kapitalizasyon Oranı	8%						
Dönem sonu Değer							61.975.791
Nakit Akışları	31%	3.057.140	3.384.763	3.725.322	4.079.228	4.446.902	4.544.734
İskonto Oranı	12%						66.933.854
Net Bugünkü Değer		42.816.309 EUR					
Net Bugünkü Değer		258.691.855 TRY					
Net Bugünkü Değer (Yuvarlatılmış)		258.700.000 TRY					

*Euro kur bazında piyasa artış oranı

*Kısa dönem konaklama odaları 2 kişilik olup, uzun dönem konaklama odaları 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipli daire, dubleks, tek kat villa şeklindedir.

Taşınmazların toplam projenin tamamlanması durumundaki değeri **258.700.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Nakit Akımları Analizi) kullanılmıştır. Onaylı mimari projesi mevcut olan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel (onay prosedürü devam eden mimari tadilat projesi dikkate alınmamıştır) ile ilk onayları yapılmış olan 928 ada 5 parsel mimari projesi değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselin tadilat projelerinin onay aşamasında olması ve mevcutta inşa edilen yapıların tadilat projesine uygun inşa edildiğinin belirtilmiş olması dikkate alınarak yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamış ve kısmi yasal izin maliyetleri ile hafriyat maliyetleri dahilinde proje değeri hesaplanmıştır.

928 ada 5 parselin mimari projesinin ilk onayları yapılmış olup yapı ruhsatlarının henüz tanzim edilmemesi nedeniyle yapılan maliyetler dikkate alınmamış ve arsa değeri takdirinde bulunulmuştur. Bahse konu tadilat projeleri ve mimari projelerin onaylanması ile Yapı Ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra taşınmazların yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Nihai değer takdirinde birbirine yakın hesaplanan değerlerin yaklaşık ortalaması alınmış olup hesap detayları tabloda verilmiştir.

Tablo. 23 Değer Karşılaştırma/ Uyumlaştırma Tablosu

Ada	929	928	928	Toplam
Parsel	3	2	5	
Emsal Karşılaştırma / Arsa Değeri, TL			13.620.000	91.311.199
Maliyet Analizi, TL	27.967.638	49.723.561		
NBD / Geliştirilmiş Arsa Değeri, TL				96.400.000
Uyumlaştırılmış Arsa Değeri, TL				93.855.599
Uyumlaştırılmış Arsa Değeri, TL (Yuvarlatılmış)				94.000.000

Değerleme konusu; 929 ada 3 parsel, 928 ada 2 parsel ve 928 ada 5 parsel için toplam uyumlaştırılmış/ortalama proje değeri **94.000.000.-TL** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

Değerleme konusu; 929 ada 3 parsel, 928 ada 2 parsel ve 928 ada 5 parsel için toplam bitmiş haldeki proje değeri **258.700.000.-TL** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

Raporun 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; yürürlükteki imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda kalan 929 ada 2 parsel sayılı taşınmazın, kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklileri

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

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parsel sayılı taşınmazlar için; 28.07.2017 tarihli Yeni yapı ruhsatları ve 07.11.2017 tarihli İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı ile Kısa- Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesi planlanmış olup, konu parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam etmektedir. Müşteri tarafından, inşaat çalışmalarının, ilgili belediyesinden onay prosedürleri devam eden tadilat projelerine uygun olarak ilerlediği belirtilmiştir. Konu parsellere ait tadilat projelerinin ve tadilat ruhsatlarının onaylanması ve inşaat çalışmalarının yasal süreler içinde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınıp tapuda cins değişikliği işlemi yapılarak yasal prosedürün tamamlanması gerekmektedir.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parselin ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz eden 928 ada 5 parselin mimari projesinde ilk onayların yapıldığı, Yapı Ruhsat harcının 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu ve mimari projede Belediye Başkanı'nın onayı sonrasında Yapı Ruhsatlarının tanzim edileceği bilgisi alınmıştır. Konu parseldeki projeye ait avan projenin onaylatılması, yapı ruhsatının alınması ve inşaat çalışmalarının yasal süreler içinde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin alınıp tapuda cins değişikliği işlemi yapılarak yasal prosedürün tamamlanması gerekmektedir.

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

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

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

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel ile birlikte gayrimenkul projesi olarak bütünlük arz eden 928 ada 5 parselin mimari projesinde ilk onayların yapıldığı ilgili Belediye İmar Müdürlüğünde incelenmiştir. Mimari proje üzerinde ilk onaylarının alınmış olduğu Belediye Başkanı onayını takiben kesinleşeceği, Yapı Ruhsat harcının ise 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu ve imza sürecinin başlatılmış olduğu görülmüştür.

928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için yeni proje ve yapı ruhsatlarının, 929 ada 3 parsel ve 928 ada 2 parsel için tadilat projeleri ve tadilat yapı ruhsatlarının onay prosedürünün tamamlanmasından sonra - değerlemede sadece soft maliyetlerin bir kısmı (proje/ruhsat harçları vb) ve hafriyat maliyetleri dikkate alındığından- projenin mevcut inşaat seviyesi için gayrimenkullerin tekrar değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

İnşaat izni onay prosedürü devam eden 928 ada, 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) ile inşaat izinleri alınmış olan 928 ada, 2 parsel ve 929 ada, 3 parsellerin yerinde "Le Chic Bodrum" adı altında bütün olarak sınırlandırıldığı ve donatıların (kıyı, iskele, havuz, tesis ve rekreasyon alanlarının ortak kullanımı) her parselde homojen olarak dağıtılmadığı, proje bütününde kullanılmasının planlanması sebebi ile **928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel ile 928 ada 5 parselin; "Gayrimenkul Projesi"** başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapora konu 929 ada 2 parsel sayılı taşınmaz imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda kalmakta olup konu parselin kamulaştırılması gerekmektedir. Konu parselin kamulaştırma süreci bilinmemekte olup, kamulaştırma işlemi sonrasında mülkiyet değişikliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünden çıkarılacaktır. Taşınmazın kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazarda ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamış olup kamulaştırma işlemi gerçekleştirilinceye kadar **929 ada 2 parselin** Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerlemeye konu parsellerin tapu kaydında 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmakta olup gayrimenkullerde cins değişikliği yapılarak ARSA haline getirildiği, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için yeni proje ve yapı ruhsatlarının tanzim edilerek inşaat çalışmalarına başlanılmış olduğu, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için eski otel yapıların yıkılmış olduğu ve mimari projesinde ilk onayların yapıldığı, Yapı Ruhsat harcının 25.12.2018 tarihinde ödenmiş olduğu ve mimari projede Belediye Başkanı'nın onayı sonrasında Yapı Ruhsatlarının tanzim edileceği bilgisi alınmıştır. 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için tadilat projelerinin onaylanması, 928 ada 5 parsel (Eski 928 ada 3 parsel) için Proje onaylarının tamamlanması ve Yapı Ruhsatlarının tanzim edilmesinden sonra yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Rapora konu 929 ada 2 parsel sayılı taşınmaz imar planı kapsamında 'Spor Alanı' fonksiyonunda kamulaştırılacak alanda kalmakta olup, kamulaştırma değerinin, sürecinin ve hukuki aşamaların olup olmayacağı kestirilemediğinden, Pazar ekonomik değer karşılığının olmadığı düşünülmekte olup taşınmaza değer takdirinde bulunulmamıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 24 Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 928 ada 5, 929 ada 3 parsel değeri	94.000.000	110.920.000
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada 2 parsel değeri	0	0
TOPLAM	94.000.000	110.920.000

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.

- T.C.M.B. 25.12.2018 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =5,3034.-TL, 1 EURO=6,0419.- TL olarak anılmıştır.

Sonuç olarak; Bodrum İli, Eskiçeşme ilçesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 3 parsel, 928 ada 5 parselin güncel Pazar değeri K.D.V. hariç **94.000.000-TL (Doksandörtmilyon Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mustafa Özgür SENGÜ

Y.Harita Mühendisi

SPK Lisans No: 402449

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



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



Başaran ÜNLÜ

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 403857

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

