



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Muğla/Marmaris/İçmeler/1598 ve 2918 Parsel

2019_M_0399/31.12.2019

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2019

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	2
2.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1.	Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2.	Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3
2.2.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	3
3.	SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1.	Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.2.	Gayrimenkul Pazarı	10
3.3.	Turizm Sektör Analizi	11
3.3.1.	Dünya Turizm Sektörü	12
3.3.2.	Türkiye Turizm Sektörü	14
3.4.	Muğla İli	23
3.5.	Marmaris İlçesi	23
4.	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	24
4.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	24
4.2.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	24
4.3.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri	24
4.4.	Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri	24
4.5.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler	25
4.6.	Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri	25
4.7.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	25
5.	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	26
5.1.	Konum ve Ulaşım Özellikleri	26
5.2.	Ana Gayrimenkullerin Özellikleri	27
6.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
6.1.	Değere Etki Eden Faktörler	28
6.2.	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	28
6.3.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	28
6.3.1.	Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi	28
6.3.2.	Maliyet Yaklaşımı	33
6.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	35
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
7.1.	Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	40
7.2.	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	40
8.	SONUÇ	41

UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 15.11.2019 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Berkay OKÇUOĞLU kontrolünde Değerleme Uzmanı Pınar Başak ÇAMDERE tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 01.10.2019/0001
Değerleme Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Tarihi	: 31.12.2019
Rapor Numarası	: 2019_M_0399
Rapor Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.
Talebin Kapsamı	: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii dahilinde yer alan, 9.509,00 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 1598 Parsel ile 163.968,72 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 2918 Parselin 31.12.2019 tarihli değer tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii dahilinde yer alan, 9.509,00 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 1598 Parsel ile 163.968,72 m ² yüzölçümüne sahip, "ARSA" vasıflı 0 Ada 2918 Parselin 31.12.2019 tarihli değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Rapora konu taşınmaz için firmamız tarafından değerlendirme tarihinden önce Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ve "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Pazar Değeri	: 280.622.500.-TL (K.D.V. Hariç)
Müşteri Firma Ünvanı	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Müşteri Firma Adresi	: Dikilitaş Mah., Yenidoğan Sok., No:36, 34349 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Ünvanı	: Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Pınar Başak ÇAMDERE (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Berkay OKÇUOĞLU (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin

maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduęunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

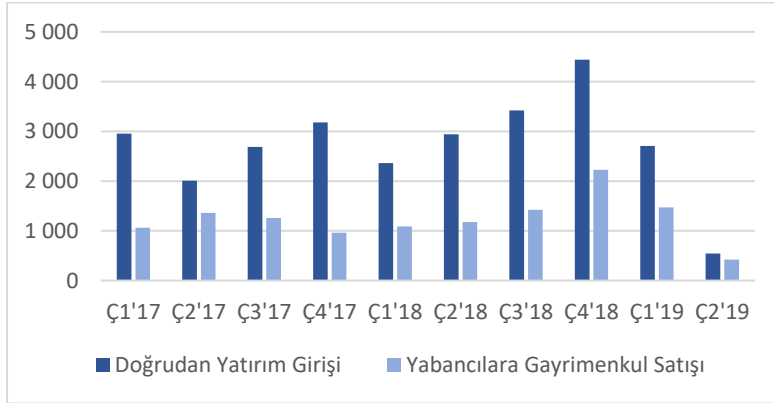
Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 ikinci çeyrek raporuna göre, Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL’de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşıma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşımanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9’a yükselerek Temmuz 2018’den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

Haziran ayında tüketici enflasyonu son on iki ayın en düşük seviyesi olan %15,72'ye gerilemiştir. Tüketici fiyatlarındaki düşüşte baz etkisi ve gıda fiyatlarındaki gerileme öne çıkmıştır. Ayrıca iç talep gelişmeleri ve parasal sıkılaştırmanın etkileri enflasyondaki düşüşü desteklemiştir. Kuvvetli baz etkisinin özellikle Eylül-Ekim döneminde enflasyonu aşağı yönde baskılaması, Kasım ve kısmen de Aralık ayında yıllık enflasyonu yükseltici etkide bulunması öngörülmektedir. Merkez Bankası'nın Temmuz ayına dair yayınladığı Beklenti Anketi'nde 2019 yılı sonunda piyasada enflasyon beklentisinin %15 seviyesine gerilediği görülmüştür. Hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde para politikası görünümü geride kalan aylara kıyasla gevşemiştir. Bazı gelişmekte olan ülkelerde faiz indirim döngüsü başlarken, ABD ve Avrupa Birliği merkez bankalarının da yakın dönemde faiz indirimine gideceği beklentisi piyasalar tarafından satın alınmıştır. Fiyatlama davranışlarına dair riskleri sınırlamak ve enflasyonun düşüş sürecini hızlandırmak amacıyla sıkı parasal duruşunu 12 Haziran tarihli toplantıda korumuş olan TCMB'nin Temmuz ayındaki faiz toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %24 düzeyinden indirmesi beklenmektedir.

Grafik 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (milyon USD)



Hazine ve Maliye Bakanlığı Nisan-2019 verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporu – GYODER

2019 Yılı Nisan ayında 544 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Nisan döneminde ise net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 3 milyar 251 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2018 yılı aynı döneminde 3 milyar 245 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2019 yılında %0,2 oranında artış görülmektedir.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2014	2.044.466	26.489	798.987	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.879	11.019	6,09	2,75
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,04
2017	3.106.537	38.660	851.046	10.597	7,44	3,64
2018	3.700.989	45.463	787.087	9.632	2,60	4,70
2019*	914.699	-	170.364	-	-2,62	5,37

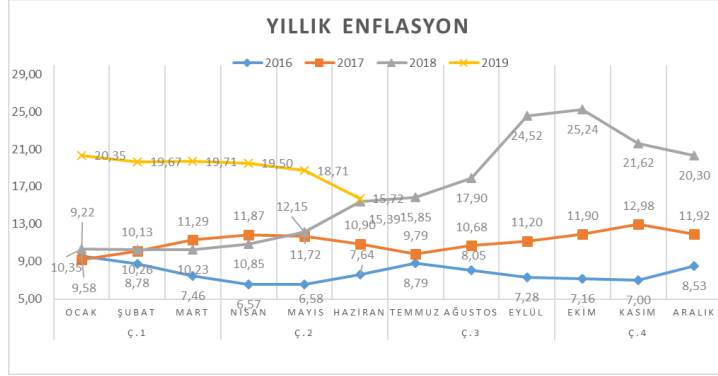
Kaynak: TÜİK, Her ayın son günündeki alış kurları ile o yılın ortalama Dolar kuru belirlenmiştir.

*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azalmıştır. Üretim yöntemiyle

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL olmuştur.

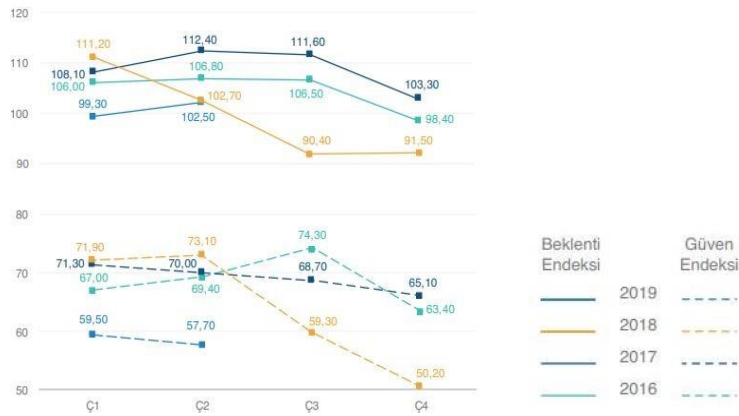
Grafik 2. Yıllık Enflasyon



Kaynak: TÜİK (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim)

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %0,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %15,72 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,88 artış gerçekleşmiştir.

Grafik 3. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: TCMB

Beklenti Endeksi 2019 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2'lik artışla 102,5, Güven Endeksi ise %3,0'lık düşüşle 57,7 açıklanmıştır.

Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2019 tarihinde I. çeyrek için açıklanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasıla birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %16 artarak 914 milyar 699 milyon TL oldu. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla %15 artarak 1 trilyon 24 milyar 226 milyon TL olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azalmıştır.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,2 artmıştır.

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon \$)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2017	I	649 435	175 906	147,5	5,3
	II	735 281	205 103	164,1	5,3
	III	833 707	236 350	180,7	11,6
	IV	892 228	235 259	186	7,3
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I	921 063	171 549	154,8	-2,4
	II	1 024 226	174 579	170,7	-1,5

Kaynak: TÜİK

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,1 azaldı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,3 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %22,8 azalmıştır.

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %8,1 artarken ithalatı ise %16,9 azalmıştır.

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, II. Çeyrek Nisan-Haziran 2019 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Hanehalklarının Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları (%)	Gayrisafi Sabit Sermaye Oluşumu (%)	Mal ve Hizmet İhracatı (%)	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı (%)
2017	I	4,8	8,8	4,4	10	0,9
	II	3,6	-1,9	8,5	11	2,2
	III	10,6	7,8	13,4	17,8	15
	IV	5,8	6	6,4	9,2	22,8
2018	I	6	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	-4,4	14,3	-16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I	-4,8	6,6	-12,4	9,2	-28,9
	II	-1,1	3,3	-22,8	8,1	-16,9

Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,1, net işletme artışı/karma gelir %9,9 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %35,6 iken bu oran 2019 yılının ikinci çeyreğinde %37,1 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,2'den %44,6'ya düşmüştür.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, II. Çeyrek Nisan- Haziran 2019

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2017	I	39,0	-1	19,2	42,7
	II	36,4	-0,9	17,6	46,8
	III	32,4	-0,7	16,2	52,1
	IV	31,0	-1,1	16,1	54
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I	39,2	-0,9	21,2	40,4
	II	37,1	-1	19,3	44,6

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2018

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 82 milyon 3 bin 882 kişi olmuştur. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi olmuştur. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2017 yılında %0,12,4 iken, 2018 yılında %0,14,7 olmuştur. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur (TÜİK, Şubat 2019).

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 1 milyon 65 bin kişi artarak 4 milyon 596 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 3,1 puanlık artış ile %13,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde; tarım dışı işsizlik oranı 3,6 puanlık artış ile %16,5 olarak tahmin edilmiştir. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 7,2 puanlık artış ile %27,1 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 3,2 puanlık artış ile %14,2 olarak gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2019 yılı Temmuz döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 748 bin kişi azalarak 28 milyon 517 bin kişi, istihdam oranı ise 1,8 puanlık azalış ile %46,4 olmuştur.

Bu dönemde, tarım sektöründe çalışan sayısı 130 bin, tarım dışı sektörlerde çalışan sayısı 618 bin kişi azaldı. İstihdam edilenlerin %19,8'i tarım, %19,6'sı sanayi, %5,5'i inşaat, %55,1'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında tarım sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,1 puan, sanayi sektörünün payı 0,1 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken inşaat sektörünün payı 1,4 puan azalmıştır.

İşgücü 2019 yılı Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 317 bin kişi artarak 33 milyon 113 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,2 puanlık azalış ile %53,8 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemler için yapılan kıyaslamalara göre; erkeklerde işgücüne katılma oranı 0,6 puanlık azalış ile %73,2, kadınlarda ise 0,2 puanlık artış ile %34,9 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri Temmuz 2018/2019

	Toplam		Erkek		Kadın	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	(Bin)					
15 ve daha yukarı yaştakiler						
Nüfus	60 679	61 507	30 317	30 390	30 662	31 117
İşgücü	32 796	33 113	22 153	22 253	10 643	10 860
İstihdam	29 265	28 517	20 144	19 470	9 121	9 047
Tarım	5 774	5 644	3 116	3 088	2 658	2 556
Tarım dışı	23 491	22 873	17 028	16 382	6 463	6 491
İşsiz	3 531	4 596	2 009	2 782	1 522	1 813
İşgücüne dahil olmayan	27 883	28 394	7 864	8 138	20 019	20 257
	(%)					
İşgücüne katılma oranı	54,0	53,8	73,8	73,2	34,7	34,9
istihdam oranı	48,2	46,4	67,1	64,1	29,7	29,1
işsizlik oranı	10,8	13,9	9,1	12,5	14,3	16,7
Tarım dışı işsizlik oranı	12,9	16,5	10,3	14,3	18,9	21,7
15-64 yaş grubu						
İşgücüne katılma oranı	59,5	59,5	79,9	79,5	38,9	39,3
İstihdam oranı	52,9	51,0	72,5	69,4	33,2	32,6
İşsizlik oranı	11,0	14,2	9,3	12,7	14,6	17,0
Tarım dışı işsizlik oranı	13,0	16,6	10,4	14,3	19,0	21,8
Genç Nüfus(15-24 yaş)						
İşsizlik oranı	19,9	27,1	16,9	23,6	25,6	33,3
Ne eğitimde ne istihdamda olanların oranı(*)	27,7	29,4	18,4	21,7	37,2	37,2

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

* Çalışmayan ve eğitimde (örgün ve yaygın) olmayan gençlerin, toplam nüfus içindeki oranıdır.

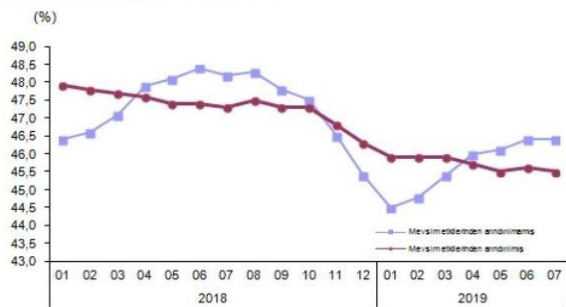
Kaynak: TÜİK

Temmuz 2019 döneminde herhangi bir sosyal güvenlik kuruluşuna bağlı olmadan çalışanların oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre 1,7 puan artarak %36,0 olarak gerçekleşti. Tarım dışı sektörde kayıt dışı çalışanların oranı ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 1 puan artarak %23,2 olmuştur.

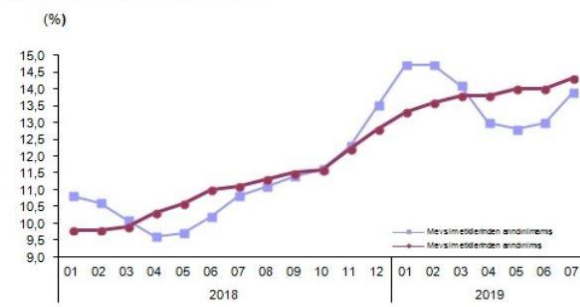
Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam bir önceki döneme göre 2 bin kişi artarak 27 milyon 993 bin kişi olarak tahmin edilmiştir. İstihdam oranı 0,1 puan azalarak %45,5 oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış işsiz sayısı bir önceki döneme göre 129 bin kişi artarak 4 milyon 677 bin kişi olarak gerçekleşmiştir. İşsizlik oranı 0,3 puan artarak %14,3 olmuştur.

Tablo. 6 İşsizlik ve İstihdam Oranları

İstihdam oranı, Temmuz 2019



İşsizlik oranı, Temmuz 2019



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı 0,1 puan artarak %53,1 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomik faaliyete göre istihdam edilenlerin sayısı, tarım sektöründe 67 bin kişi artarken, sanayi sektöründe 16 bin, inşaat sektöründe 34 bin, hizmet sektöründe 15 bin kişi azalmıştır.

Tablo. 7 Mevsim Etkisinden Arındırılmış Temel İşgücü Göstergeleri - Temmuz 2018/2019

	İşgücü (Bin)	DeğişimOranı* (%)	İstihdam (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşsiz (Bin)	Değişim oranı* (%)	İşgücüne katılma oranı (%)	İstihdam oranı (%)	İşsizlik Oranı (%)	Tarım dışı işsizlik oranı (%)	Genç nüfusta işsizlik oranı (%)	
2018	Temmuz	32 315	0,1	28 721	-0,1	3 595	1,6	53,3	47,3	11,10	13,10	20,10
	Ağustos	32 497	0,6	28 838	0,4	3 659	1,8	53,5	47,5	11,30	13,20	20,70
	Eylül	32 450	-0,1	28 730	-0,4	3 720	1,7	53,4	47,3	11,50	13,40	21,50
	Ekim	32 556	0,3	28 766	0,1	3 791	1,9	53,5	47,3	11,60	13,60	21,90
	Kasım	32 462	-0,3	28 517	-0,9	3 946	4,1	53,3	46,8	12,20	14,20	22,80
	Aralık	32 337	-0,4	28 209	-1,1	4 128	4,6	53,1	46,3	12,80	14,90	23,20
	Ocak	32 281	-0,2	27 978	-0,8	4 303	4,2	52,9	45,9	13,30	15,60	24,60
	Şubat	32 446	0,5	28 027	0,2	4 418	2,7	53,1	45,9	13,60	15,90	24,90
	Mart	32 583	0,4	28 095	0,2	4 487	1,6	53,3	45,9	13,80	16,00	25,70
2019	Nisan	32 521	-0,2	28 025	-0,2	4 496	0,2	53,1	45,7	13,80	16,00	25,60
	Mayıs	32 425	-0,3	27 890	-0,5	4 535	0,9	52,9	45,5	14,00	16,30	25,60
	Haziran	32 539	0,4	27 991	0,4	4 548	0,3	53,0	45,6	14,00	16,30	26,00
	Temmuz	32 670	0,4	27 993	0,0	4 677	2,8	53,1	45,5	14,30	16,70	27,30

* Değişim oranı bir önceki döneme göre hesaplanmıştır.

Kaynak: TÜİK

3.2. Gayrimenkul Pazarı

2019 yılı ikinci çeyreğine bakıldığında küresel büyüme sorunlarının tekrar gündemi işgal ettiği bir sürecin yaşanıyor olması karar alıcıların bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. 2008 krizinden bu yana geçen süre içinde gelişmiş ekonomilerde ABD dışında ciddi bir performans gösteren ekonominin olmaması, gelişmekte olan ülkelerin başta ticaret savaşları olmak üzere kendilerine has yapısal sorunlardan etkilenmesi dünya ekonomisi açısından alarm çanlarının çalmasına neden olmuştur. 2018 Yıl sonu itibariyle Türkiye GSYH'sı bir önceki yıla göre yüzde 2,6 büyürken yılın ikinci yarısında büyümenin negatif olması dikkat çekmiştir. 2018 Yılı 2. yarısında başlayan gerileme devam ederek 2019 yılına ait açıklanan birinci çeyrek verilerine göre; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 2,6 oranında küçülme yaşanmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %2,5 artarken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %10,9 azalmıştır. İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşılmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüzde 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. 2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir. Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde 'sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi' kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 1. Çeyrek Raporu – GYODER

3.3. Turizm Sektör Analizi

Turizm, dinlenmek, eğlenmek, görmek ve tanımak gibi amaçlarla yapılan geziler ve bir ülkeye veya bir bölgeye gezmen (turist) çekmek için alınan ekonomik, kültürel, teknik önlemlerin, yapılan çalışmaların tümüdür. Turistik gezi, insanların sadece bir yerden bir yere gitmesi değil kültürel, ekonomik ve toplumsal olarak da iletişim içinde olmalarıdır. Turizm sayesinde insanlar hem diğer ülkelerin hem kendi ülkelerinde yaşadıkları bölgenin dışındaki güzelliklerin, hem de geçmişte yaşamış olan insanların bırakmış oldukları kültürel mirasın farkına vararak, gelecek kuşaklara daha yaşanılabilir bir dünya bırakmanın gerekliliğine inanarak hayata farklı açılardan bakabilirler. Turistler gittikleri ülke ya da bölgede gördükleri yerler karşılığında o yöre halkına para kazandırır. Yani turizm ziyaret edilen ülke ve bölgenin ekonomisine büyük bir maddi katkı sağlar. Turizm açısından ülkemize en çok Antalya ve Bodrum gelir kazandırır. Turizm sözcüğü ilk olarak 21. yüzyılda bazı İngilizlerin Avrupa'ya yaptığı yolculuklar için kullanılmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra bu eylem, dünya çapında yaygınlık kazanınca, turizm sözcüğü de dilden düşmez olmuştur. Eskiden yalnız zengin ve aylak kimselerin yaptığı bu geziler, ulaşım kolaylıklarının sürekli olarak gelişmesi (hız, konfor ve güvenlik gibi) ve kısa zamanda herkesin tatil yapmasını sağlayan toplumsal gelişmeler (oteller, moteller, kamp yerleri, tatil köyleri vb) sonucunda gittikçe çoğalmıştır.

Turizm milyonlarca insanı tüketici ve üretici olarak ilgilendirmektedir. Turizm sayesinde sağlanan döviz gelirleri ile ülkelerin dış ödemeleri ve dış ticaret bilançolarının düzenlenmesi sağlanabilmektedir. Turizm aynı zamanda ülke gelişiminin itici ve sürükleyici bir elemanıdır. Daha açık olarak; turizm amaçlı mal hizmetlerin tüketimi, bu hizmetleri üreten firmalar için bir gelirdir. Bu ihtiyaçların artması daha çok mal ve üretim anlamına gelmekte olup, yatırımları, üretimleri ve gelirleri arttırmaktadır. Sosyal olarak önemine değinecek olursak da turizm insanların farklı ulus ve kültürleri tanımalarını sağlayacak ve genel kültür düzeylerini yükseltmeye imkan veren bir araç olarak tanımlanacaktır.

3.3.1. Dünya Turizm Sektörü

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tarafından hazırlanan 2019 üçüncü çeyrek raporuna göre, Dünya turizmi 2019'un geçen yılının aynı periyodu ile karşılaştırıldığında Ocak-Temmuz ayları arasında yüzde 4 büyüdü. Dünya turizminde en yüksek artışı yüzde 8 ile Ortadoğu, yüzde 6 ile Asya ve Pasifik ülkeleri yaşadı. Avrupa %4 artarken, Afrika %3 ve ABD'de ise %2 oranları ile ılımlı bir büyüme göstermiştir.

UNWTO'nun değerlendirmesinde son iki yıla göre daha yavaş bir oranda olsa da, 2019'daki artışın olumlu bir işaret olduğu belirtilmiştir. UNWTO Genel Sekreteri Zurab Pololikashvili, "Uluslararası turizm, olumlu bir ekonomi, artan hava kapasitesi ve vize kolaylığı sayesinde dünya çapında güçlü bir şekilde performans göstermeye devam ediyor" demiştir. Büyümenin iki yıl süren yüksek artışların ardından hafifçe azaldığını ancak sektörün küresel ekonomik büyüme oranını aşmaya devam ettiğini belirten Pololikashvili "İnovasyona, dijital dönüşüme ve eğitime yatırım yapmaya devam etmemiz gerekiyor, böylece turizmin getirebileceği birçok faydadan yararlanabilirken aynı zamanda çevre ve toplum üzerindeki etkisini daha iyi bir turizm akışı yönetimi ile azaltabiliriz." diye açıklamada bulunmuştur.

En son UNWTO Güven Endeksine göre, küresel turizm performansı pozitif olmuştur. Ancak ılımlı büyüme sinyalleri ile birlikte yılın geri kalanı için temkinli kalmaktadır. Bugüne kadar büyüme güçlü ekonomi, karşılanabilir hava seyahatleri, artan hava ulaşım bağlantıları ve vize kolaylığı ile birlikte sürmüştür. Ancak zayıf ekonomik göstergeler, Brexit hakkındaki süregelen belirsizlik, ticaret ve teknolojideki gerginlik ve yükselen jeopolitik mücadeleler, iş ve tüketici güveninin durumunu kötüleştirmeye başlamıştır.

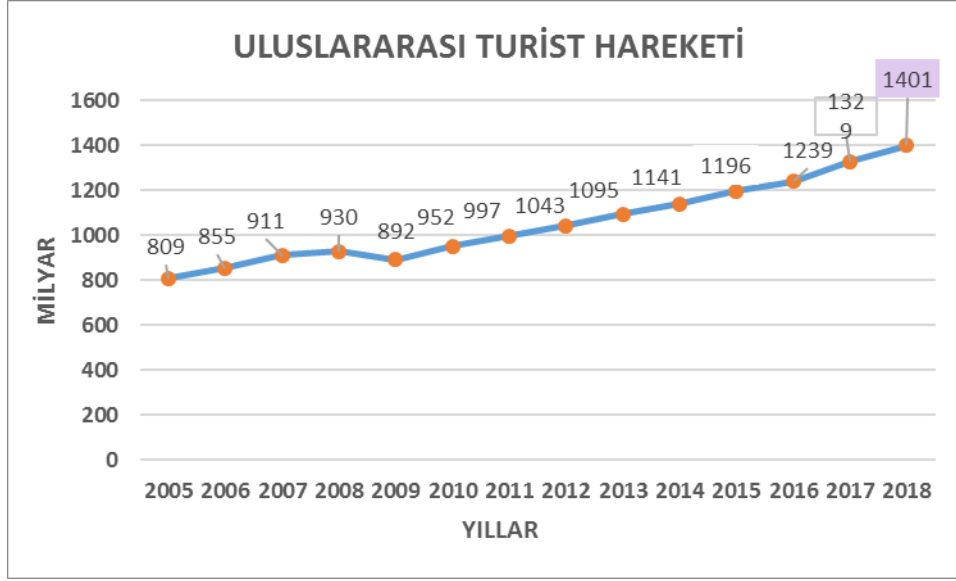
UNWTO, 2019 yılında uluslararası turizmde %3 ile %4 oranında büyüme öngörmektedir.

UNWTO'nun Dünya Turizm Barometresi'ne göre turist sayısı 2017 yılında göre %5,4 oranında artış göstermiştir.

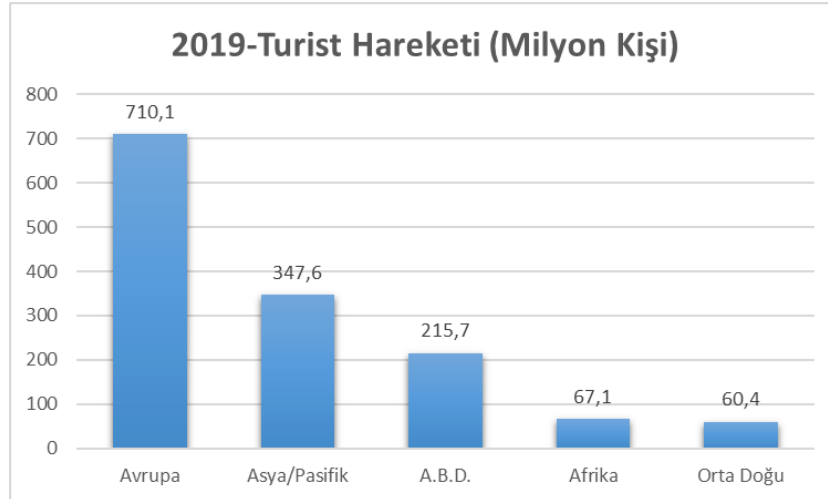
Dünya turizminde en yüksek artışı %8 ile Ortadoğu, %6 ile Asya ve Pasifik ülkeleri yaşadı. Avrupa %4 artarken, Afrika %3 ve ABD'de ise %2 oranları ile ılımlı bir büyüme göstermiştir.

Bölgesel anlamda ilk sırada Avrupa bulunmaktadır. Bu kıtaya gelen turist sayısı 710 milyon kişi iken; Asya ve Pasifik'te bu rakam 347,6 milyon olarak gerçekleşmiştir. Amerika kıtası 215,7 milyon turist ağırlarken, Afrika'da bu sayı 67,1 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Ortadoğu ülkeleri ise 60,4 milyon kişiyi misafir etmiştir.

1995 yılında 525 milyon olan uluslararası turist sayısı geçen yıl 1,4 milyara yükselirken, 2030 yılı projeksiyonunda ise bu rakamın 1,8 milyara ulaşması beklenmektedir. 7,5 milyar kişinin yaşadığı Dünya'da 1,4 milyarlık turist sayısı her 5 kişiden 1'inin seyahat ettiğini ortaya koymaktadır. Bilindiği üzere 2016 yılında 1 milyar 239 milyon kişi seyahat ederken, 2017 yılında bu sayı 1 milyar 322 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. 2019 için UNWTO, tarihsel büyüme eğilimine paralel olarak %3-4 oranında bir artış öngörmektedir.

Tablo. 8 UNWTO Verileri Dünya Turizmi - Uluslararası Turist Hareketi


Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), 2019 Yılı Raporu (Eylül 2019)

Tablo. 9 UNWTO Verileri 2018 Yılı Bölgesel Ziyaretçi Sayıları


Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO), 2019 Yılı Raporu (Eylül 2019)

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü'nün (UNWTO) Turizm Barometresi 'ne göre, uluslararası alanda gerçekleştirilen toplam turizm harcamalarının %21,4'ünü Çinli turistlere ait olduğu görülmüştür. Hatta, Çin anakarasına bağlı Hong Kong'un da harcamalarıyla bu pay yüzde 23,4'e ulaşmaktadır.

Sadece Çinli turistlerin geçen yılki harcamaları, bir önceki yıldan 11 milyar dolarlık artışla 261 milyar doları aşmış bulunmaktadır. Hong Kong'un harcamalarıyla birlikte Çinlilerin geçen yıl uluslararası turizm pazarındaki harcamalarının ise 285 milyar doların üstüne çıktığı belirlenmiştir.

TUYED (Turizm Yazarları ve Gazetecileri Derneği) yönetiminin UNWTO Turizm Barometresinden derlediği bilgiler, Çin'in dünya turizminin önemli bir kaynak pazarı haline geldiğini ortaya koymaktadır. Çin, 2016 yılında uluslararası turizm pazarına 135 milyon vatandaşını turist olarak göndermiştir. Bu turistlerin gerçekleştirdiği 261 milyar dolarlık harcama, Çin'i dünyada en fazla turizm harcamaları yapan ilk 10 ülke listesinde birinci sıraya taşımıştır.

Çin'in birinci olduğu dünyada en fazla turizm harcaması yapan ilk 10 ülke listesine baktığımızda 123

milyar dolarlık harcamayla ABD'nin ikinci sırada olduğu görülmektedir. Listenin ilk beşini oluşturan diğer ülkelerin listedeki yeri ve harcamaları ise aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 10 UNWTO Verileri ile 2016 yılı En Çok Turizm Geliri Kazanan Ülkeler

ÜLKELERE GÖRE TURİZM GELİRLERİ DÜNYA SIRALAMASI (MİLYAR \$)					
Sıralama	Ülkeler	2018	2017	2016	2015
1	A.B.D.	214.5	210.7	206.9	206.9
2	İspanya	73.8	68.1	60.5	56.6
3	Fransa	67.4	60.7	54.5	58.3
4	Tayland	63	57.5	48.8	44.9
5	İngiltere	51.9	49	47.9	50.2
6	İtalya	49.3	44.2	40.2	39.4
7	Avustralya	45	41.7	37	34.2
8	Almanya	43	39.8	37.5	36.9
9	Japonya	41.1	34.1	30.7	25
10	Çin	40.4	32.6	44.4	45

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu'ndan derlenmiştir.

UNWTO'nun Turizm Barometresi, dünyada turizm hareketlerinin Asya-Pasifik bölgesine kaydına işaret etmektedir. Nitekim dünyada en fazla turizm harcaması yapan Çin'in yanı sıra, ilk 10 ülke listesine baktığımızda, Asya-Pasifik bölgesinden başka ülkelerin de girdiğini görmekteyiz. Buna göre; bu ülkeler ve harcamaları ise şöyle belirlenmektedir: Güney Kore Cumhuriyeti 27 milyar dolar, Avustralya 25 milyar dolar ve Çin anakarasına bağlı Hong Kong 24 milyar dolar.

UNWTO'nun hazırladığı raporda 2019 yılına ait uluslararası turizm verilerine göre; 2019 yılı için dünya turizminde beklenen artış ise %3-4 aralığındadır.

Tablo. 11 2019 Yılı Dünya Turizm Büyüme Oranı Öngörüsü

UNWTO Verileri	Güncel Artış Verileri (%)		Ortalama Yıllık veri 2008 - 2018	2019 Artış Öngörüsü (%)
	2017	2018		
Dünya Genel	7,0%	5,6%	4,2%	3 - 4%
Avrupa	8,6%	5,7%	3,6%	3 - 4%
Asya/Pasifik	5,6%	6,1%	6,3%	5 - 6%
ABD	4,9%	2,9%	3,9%	2 - 3%
Afrika	8,2%	7,3%	4,3%	3 - 5%
Orta Doğu	4,1%	10,3%	2,2%	4 - 6%

Kaynak: B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu

3.3.2. Türkiye Turizm Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre 2019'da Türkiye'ye gelen turist sayısı %11,8 artarak 21,14 milyon kişi olmuştur. Turizm gelirleri de aynı dönemde %9,88 artarak 12,6 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında gelen yabancı turistlerin milliyetlerine göre dağılımı incelendiğinde ilk sırada 2,7 milyon kişi ile Rusya'nın yer aldığı, bu ülkeyi sırasıyla 1,8 milyon ve 1,2 milyon ile Almanya ve Bulgaristan'ın takip ettiği görülmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınan bilgiye göre; 2019 yılının Ocak-Haziran ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %13,20 oranında bir artış göstererek 18.076.506 olmuştur.

Tablo. 12 Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara ve Aylara Göre Dağılımı

TÜRKİYE'YE GELEN YABANCI ZİYARETÇİLERİN YILLARA VE AYLARA GÖRE DAĞILIMI					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2017	2018	2019(*)	2018/2017	2019/2018
OCAK	1 055 474	1 461 570	1 539 496	38,48	5,33
ŞUBAT	1 159 833	1 527 070	1 670 238	31,66	9,38
MART	1 587 007	2 139 766	2 232 358	34,83	4,33
NİSAN	2 070 322	2 655 561	3 293 176	28,27	24,01
MAYIS	2 889 873	3 678 440	4 022 254	27,29	9,35
HAZİRAN	3 486 940	4 505 594	5 318 984	29,21	18,05
TEMMUZ	5 075 961	5 671 801	6 617 380	11,74	16,67
AĞUSTOS	4 658 463	5 383 332	6 307 508	15,56	17,17
EYLÜL	4 076 630	4 792 818		17,57	
EKİM	2 992 947	3 755 467		25,48	
KASIM	1 652 795	1 966 277		18,97	
ARALIK	1 703 789	1 950 705		14,49	
TOPLAM	32 410 034	39 488 401		21,84	
8 AYLIK TOPLAM	21 983 873	27 023 134	31 001 394	22,92	14,72

(*): Veriler geçicidir.

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Ağustos 2019

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Ağustos 2019 sınır bültenine göre; 2019 yılı Ağustos ayında Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısı geçen yılın aynı ayına göre %17,17 oranında bir artış göstererek 6 307 508 olmuştur.

Ağustos ayında ülkemize gelen 6.307.508 yabancı ziyaretçinin 84.888 (1,35%) günübirlikçidir.

Ağustos ayında ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- 1-Antalya %39,31 (2.479.217)
- 2-İstanbul %24,42 (1.540.120)
- 3-Muğla %10,41 (656.618)
- 4-Edirne %7,62 (480.771)
- 5-Artvin %4,56 (287.776)

2019 yılı Ağustos Ayında Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Rusya Fed. %17,11 (1.078.904) ile birinci, Almanya %11,31 (713.527) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %6,68 (421.466) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini İran ve Bulgaristan izlemektedir.

Tablo. 13 Turist Sayısında 15 Ülke Arasında Artış Kaydeden Pazarlar

Turist Sayısında 15 Ülke Arasında Artış Kaydeden Pazarlar (% Değişim)		
MİLLİYET	2017/2016	2018/2017
Suudi Arabistan	-1,86	85,95
Irak	-42,66	83,49
Çin Halk Cumhuriyeti	25,58	83,01
Rusya Fed.	81,51	70,33
Yunanistan	-27,95	65,99
Bulgaristan	-21,18	53,18
İran	10,16	51,81
Kuveyt	9,50	41,13
Fransa	-24,06	34,68
İngiltere (Birleşik Krallık)	-21,79	33,75
Azerbaycan	25,13	28,35
Hollanda	-21,40	18,68

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

2018 yılı Ocak ayı rakamlarına göre ilk 15 ülke arasında artış hızı bakımından en büyük artış %85,95'lik artışla Suudi Arabistan pazarında yaşanmış olup bu ülkeyi %83,49'luk artış ile Irak ve %83,01'lik artışla Çin Halk Cumhuriyeti takip etmektedir.

Tablo. 14 Turist Sayısına Göre İlk 15 Ülke

ÜLKELERE GÖRE TURİST SAYISI DÜNYA SIRALAMASI (MİLYON KİŞİ)					
Sıralama	Ülkeler	2018	2017	2016	2015
1	Fransa	-	86.9	82.6	84.5
2	İspanya	82.2	81.8	75.3	68.2
3	A.B.D	-	76.9	76.4	77.8
4	Çin	62.9	60.7	59.3	56.9
5	İtalya	62.1	58.3	52.4	50.7
6	Türkiye	45.8	37.6	30.3	39.5
7	Meksika	41.4	39.3	35.1	32.1
8	Almanya	38.9	37.5	35.6	35
9	Tayland	38.3	35.4	32.5	29.9
10	İngiltere	-	37.7	35.8	34.4
11	Japonya	31.2	28.7	24	19.7
12	Avusturya	30.8	29.5	28.1	26.7
13	Yunanistan	30.1	27.2	24.8	23.6
14	Hong Kong	29.3	27.9	26.6	26.7
15	Malezya	25.8	25.9	26.8	25.7

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) Ocak, 2019 Raporu'ndan derlenmiştir.

Tablo. 15 Artış Hızlarına Göre İlk 15 Ülke

ARTIŞ HIZLARINA GÖRE İLK 15 ÜLKE (Ocak)					
MİLLİYET	YILAR			DEĞİŞİM ORANI %	
	2016	2017	2018	2017/2016	2018/2017
Suudi Arabistan	27 567	27 054	50 308	-1,86	85,95
Irak	53 603	30 736	56 399	-42,66	83,49
Çin Halk Cumhuriyeti	11 330	14 228	26 039	25,58	83,01
Rusya Fed.	22 106	40 124	68 344	81,51	70,33
Yunanistan	41 601	29 972	49 752	-27,95	65,99
Bulgaristan	98 800	77 879	119 296	-21,18	53,18
İran	92 260	101 636	154 296	10,16	51,81
Kuveyt	16 658	18 241	25 744	9,50	41,13
Fransa	23 130	17 566	23 658	-24,06	34,68
İngiltere (Birleşik Krallık)	31 177	24 383	32 613	-21,79	33,75
Azerbaycan	29 932	37 455	48 073	25,13	28,35
Hollanda	24 031	18 888	22 416	-21,40	18,68
Ukrayna	27 633	27 586	32 208	-0,17	16,75
Almanya	114 208	78 750	86 875	-31,05	10,32
Gürcistan	113 582	140 988	150 849	24,13	6,99

Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

Türkiye İş Bankası, Sektörlerle ilgili 2018 beklentileri raporuna göre; Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2017 yılında %27,8 artışla 32,4 milyon kişiye yükselmiştir. 2017'de Türkiye'ye gelen turistler ülke bazında değerlendirildiğinde, Rusya %14,5 payla ilk sırayı alırken, onu %11,1 payla Almanya ve %7,7 payla İran takip etmiştir.

2017'de Türkiye'nin turizm gelirleri %19,9 artarak 22,5 milyar USD'ye ulaşmıştır. Bununla birlikte turizm gelirleri sektörün şimdiye kadarki en parlak yılı olan 2014'teki seviyesinin altında gerçekleşmiştir. 2016'da yurt içinde yaşanan güvenlik endişelerinin ardından özellikle daha fazla harcama yapan Avrupalı turist sayısındaki azalış ve sektörün sıkıntılarını aşmak amacıyla fiyatlara uyguladığı indirimler turizm gelirlerindeki toparlanmanın sınırlı kalmasına neden olmaktadır.

Avrupalı turistlerin İspanya gibi diğer Akdeniz ülkelerine yönelmesiyle birlikte turizm sektörü 2017 yılında Rusya ve Ortadoğu ülkelerinin yanı sıra yerli turizme odaklanmıştır. Kültür ve Turizm Bakanlığı ise, sektörü canlandırmak için turizm kredilerinin yeniden yapılandırılmasına imkan sağlanması, seyahat acentelerine verilen yakıt desteğinin kapsamının genişletilmesi, sektöre tahsis edilen alanların kullanım hakkı sürelerinin 49 yıla tamamlanması ve kruvaziyerle yabancı turist getiren belirli acentelere yönelik turist başına destek gibi çeşitli teşvik paketleri açıklamıştır. 15 yıl aradan sonra Kasım 2017'de gerçekleştirilen 3. Turizm Şurası'nda sektörün uzun dönemli stratejisine ilişkin kararlar alınmıştır.

54 farklı sektörden doğrudan etkilenen turizm sektörü, 2017 yılında döviz kurundaki yükselişe bağlı olarak başta gıda fiyatları olmak üzere artan girdi maliyetleri ve alkollü içeceklerle getirilen vergilerden büyük ölçüde etkilenmiştir. Sektörde otel doluluk oranlarının kriz öncesi seviyeleri yakalamasına rağmen, ortalama oda fiyatları düşük seyrini korumaktadır. Bu durum, otellerin rekabetçiliğini kaybettiğine işaret ederken artan maliyetlerle birlikte sektörün kârlılık göstergelerinde bozulmaya neden olmuştur.

Öte yandan, turizm sektörüne yatırımlar ve yabancı yatırımcı ilgisi 2017 yılında canlı seyrini korumuştur. Sektöre verilen krediler 2017 yılsonu itibarıyla yıllık bazda %14,2 artış kaydederken, kredilerde takibe düşen alacak oranı 2017'de bir miktar yükselse de %2,7 seviyesiyle reel sektör ortalamasının altında seyretmiştir.

Turizm sektörüne verilen teşviklerin etkisi ve jeopolitik endişelerin azalmasıyla birlikte 2018 yılı başında tur şirketlerinin erken rezervasyonlarında geçen yıla göre hızlı artışlar olduğu ifade edilmektedir. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) tahminlerine göre, sektörün 2018 yılında 4,8 milyonu Rusya'dan olmak üzere 34 milyon yabancı ziyaretçi sayısına ulaşacağı öngörülmektedir. Bakanlık ise 2018'de 36 milyon turist ve 34 milyar USD turizm geliri hedeflemektedir.

TÜİK verilerine göre; Turizm geliri Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,2 artarak 7 milyar 973 milyon 963 bin \$ oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %87,8'i yabancı ziyaretçilerden, %12,2'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 5 milyar 576 milyon 564 bin \$'ını kişisel harcamalar, 2 milyar 397 milyon 399 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Bu çeyrekte yabancıların ortalama harcaması 607 \$, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 766 \$ olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2019 yılı II. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %15,3 artarak 12 milyon 762 bin 346 kişi olmuştur. Bunların %90,1'ini 11 milyon 499 bin 211 kişi ile yabancılar, %9,9'unu ise 1 milyon 263 bin 135 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmuştur.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %34,4 azalarak 1 milyar 82 milyon 543 bin \$ olmuştur. Bunun 967 milyon 276 bin \$'ını kişisel, 115 milyon 266 bin \$'ını ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,4 artarak 2 milyon 444 bin 668 kişi olmuştur. Bunların kişi başı ortalama harcaması 443 \$ olarak gerçekleşmiştir.

2019 yılı 2.çeyreğine ait verileri de kapsayan turizm verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 16 Turizm Gelir/Gider Verileri – I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2019

Yıl	Çıkış Yapan Ziyaretçiler			Giriş Yapan Vatandaşlar (Yurtiçi İkametli)			
	Çeyrek Dönem	Turizm Geliri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)	Turizm Gideri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)
2018	Yıllık	29 512 926	45 628 673	647	4 896 310	8 383 432	584
	1	4 425 237	6 122 182	723	1 079 008	2 070 534	521
	2	7 044 591	11 067 987	636	1 650 276	2 194 058	752
	3	11 502 665	18 786 765	612	1 209 379	2 265 796	534
	4	6 540 434	9 651 740	678	957 647	1 853 045	517
2019	1	4 629 679	6 644 391	697	1 066 706	2 017 916	529
	2	7 973 963	12 762 346	625	1 082 543	2 444 543	443
	Nisan	1 996 446	3 266 256	611	336 498	752 280	447
	Mayıs	2 639 675	4 219 837	626	319 832	725 576	441
	Haziran	3 337 843	5 276 253	633	426 213	966 812	441

*Kaynak: TÜİK (Bu konu ile ilgili bir sonraki haber bülteninin yayımlanma tarihi 31 Ekim 2019'dur.)

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2018 yılında toplam 29.512.926 bin USD olan turizm geliri, 2019 yılında 20.577.606 bin USD'ye gerilemiştir. Turizm geliri 2019 yılının ilk 2 çeyreğinde, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında artarak 12.603.642 bin USD olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin 2018 yılında harcadıkları kişi başı ortalama rakam 584.-USD olup, 2019 yılı ilk iki çeyreğinde bu rakam ortalamasının da düşüş göstererek 486.-USD'de kaldığı görülmüştür.

Tablo. 17 Yıllara Göre Turizm Gelirleri / 2004 - 2019

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI							
YILLAR	Yıllık/ Çeyrek Dönem	TOPLAM - Total		YABANCI - Foreigner		VATANDAŞ - Citizen	
		TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
		(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(\$)
2004	Yıllık	17 076 606	843	13 061 118	759	3 862 552	1 262
2005	Yıllık	20 322 112	842	15 725 813	766	4 374 383	1 214
2006	Yıllık	18 593 951	803	13 918 757	722	4 463 614	1 153
2007	Yıllık	20 942 500	770	15 936 347	692	4 703 850	1 121
2008	Yıllık	25 415 067	820	19 612 296	742	5 418 439	1 191
2009	Yıllık	25 064 482	783	19 063 702	697	5 690 629	1 222
2010	Yıllık	24 930 997	755	19 110 003	670	5 558 366	1 231
2011	Yıllık	28 115 692	778	22 222 454	709	5 638 484	1 168
2012	Yıllık	29 007 003	795	22 410 364	715	6 354 378	1 241
2013	Yıllık	32 308 991	824	25 322 291	749	6 760 180	1 252
2014	Yıllık	34 305 904	828	27 778 026	775	6 289 260	1 130
2015	Yıllık	31 464 777	756	25 438 923	715	5 843 074	970
2016	Yıllık	22 107 440	705	15 991 381	633	5 964 853	978
2017	Yıllık	26 283 656	681	20 222 971	630	5 908 752	903
2018	Yıllık	29 512 926	647	24 028 311	617	5 345 472	801
2019	Ocak-Haziran	12 603 642	649	10 678 349	630	1 872 874	765

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

Tablo. 18 Yıllara Göre Turizm Gelirleri Değişim Oranları / 2015-2018

TURİZM GELİRİ Milyon \$							
AYLAR	YILLAR				DEĞİŞİM (%)		
	2015	2016	2017	2018	2016/2015	2017/2016	2018/2017
OCAK	1 625.6	1 414.0	1 143.6	1 511.2	-13.1	-19.0	32.1
ŞUBAT	1 427.2	1 188.8	992.3	1 301.4	-16.7	-16.5	31.1
MART	1 816.1	1 465.6	1 233.8	1 612.6	-19.3	-15.8	30.7
1.Çeyrek TOPLAM	4 868.9	4 068.4	3 369.7	4 425.2	-16.4	-17.1	31.3
NİSAN	1 863.9	1 352.8	1 372.1		-27.4	1.4	
MAYIS	2 719.4	1 838.4	1 905.2		-32.4	3.6	
HAZİRAN	3 150.4	1 790.0	2 135.7		-43.2	19.3	
2.Çeyrek TOPLAM	7 733.7	4 981.2	5 413.0		-34.3	8.1	
TEMMUZ	3 683.0	2 390.6	3 468.9		-35.1	45.1	
AĞUSTOS	4 742.3	3 098.4	4 270.0		-34.7	37.8	
EYLÜL	3 868.9	2 788.0	3 652.8		-27.9	31.0	
3.Çeyrek TOPLAM	12 294.2	8 277.0	11 391.7		-32.6	38.0	
EKİM	3 381.4	2 309.7	3 012.6		-31.7	30.4	
KASIM	1 797.3	1 331.0	1 667.0		-25.9	25.2	
ARALIK	1 389.2	1 142.1	1 429.6		-17.8	25.2	
4.Çeyrek TOPLAM	6 567.9	4 782.8	6 109.2		-25.1	26.9	
12AYLIK TOPLAM	31 464.7	22 109.4	26 283.6		-27.1	14.0	

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

2002 yılında 396.148 Turizm İşletme Belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, bir artış kaydederek, 2019 yılında 975.893 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2019 yılında 208.167 yatak kapasiteli Turizm Yatırım Belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.184.06 yükselmiştir. Turizm Yatırım Belgesi toplam tesis sayısı 906, Turizm İşletme Belgeli toplam tesis sayısı ise 3.958 olarak açıklanmıştır (**Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK**).

Turistik ürün; çekicilik, yararlılık ve kolay elde edilebilirlik gibi faktörlerin bir bileşimi olarak ele alındığında, "turizm arzı"; ülkenin turizm firmaları ve kurumları aracılığıyla turistlere sunduğu manevi ve maddi değerlere verilen genel addır. Diğer bir tanıma göre turizm arzı; bir ülke, bölge veya yörenin turistlere satmaya hazır olduğu turistik zenginlikler bütünüdür. Şu halde turizm arzı, iç ve dış turizm talebini karşılamak üzere, ekonomik amaçlarla, turistik hizmet işletmeleri ve diğer kurumlar tarafından sunulan tüm hizmetleri kapsamaktadır. Bu yaklaşım esasen bir kapasite sınırına işaret etmektedir. Kapasitenin göstergesi olarak alınabilecek ölçülebilir veriler arasında; turistik işletme sayısı, oda ve yatak sayıları vb. kantitatif değişkenler sayılabilir. Türkiye genelinde son yıllarda çok sayıda yeni turizm tesisi inşa edilmiş ve genel oda/yatak kapasitesi turistik işletmelerin artmasına bağlı olarak yükselmiştir.

Tablo. 19 Toplam Tesis/Yatak Kapasitesi-2002-2019 Yılları Arası

TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER			TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER	
YILLAR	TESİS	YATAK	TESİS	YATAK
2002	2.124	396.148	1.138	222.876
2003	2.240	420.697	1.130	242.603
2004	2.357	454.290	1.151	259.424
2005	2.412	483.330	1.039	278.255
2006	2.475	508.632	869	274.687
2007	2.514	532.262	776	254.191
2008	2.566	567.470	772	258.287
2009	2.625	608.765	754	231.456
2010	2.647	629.465	877	252.984
2011	2.783	668.829	922	267.900
2012	2.870	706.019	960	273.877
2013	2.982	749.299	1.056	301.862
2014	3.131	807.316	1.117	309.556
2015	3.309	850.089	1.125	314.194
2016	3.641	899.881	1.135	312.912
2017	3.770	935.000	1.051	263.033
2018	3.925	974.574	981	225.421
2019*	3.958	975.893	906	208.167

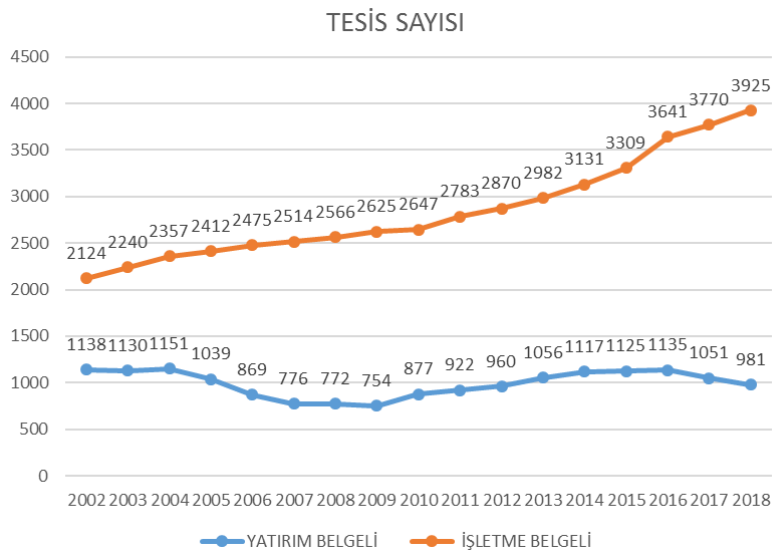
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (30.06.2019 itibarıyla)

Tablo. 20 Toplam Tesis /Yatak Kapasitesi-2019 Yılı Detaylı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (30.06.2019)					
TÜRÜ	SINIFI	TURİZM İŞLETME BELGELİ		TURİZM YATIRIM BELGELİ	
		TESİS	YATAK	TESİS	YATAK
Otel	1 Yıldızlı	51	2769	46	1659
	2 Yıldızlı	396	27049	28	1511
	3 Yıldızlı	1065	120810	286	29327
	4 Yıldızlı	812	233301	223	50472
	5 Yıldızlı	640	438116	135	79577
Termal Oteller	1 Yıldızlı	18	2265	5	1077
	2 Yıldızlı	29	6848	5	1984
	3 Yıldızlı	40	21027	11	11719
Tatil Köyleri	1. Sınıf	65	54951	14	7441
	2. Sınıf	10	3282	15	10130
Termal Tatil Köyleri	5 Yıldızlı			1	310
Turizm Kompleksi		4	6668	1	912
Müstakil Apart Otel		197	17635	1	256
Termal Müstakil Apart Otel		2	171		
Butik Otel		94	7253	80	5605
Butik Termal Otel		1	58		
Butik Tatil Villası		1	140		
B Tipi Tatil Sitesi		3	984	1	1526
Özel Tesis		378	23793	30	1371
Pansiyonlar		117	2904	1	100
Motel		6	467	1	118
Golf Tesisleri		3	1348	1	228
Hostel		1	166		
Kamping		7	2425	7	2144
Dağ Evi		3	341	5	350
Çiftlik Evi / Köy Evi		10	142	7	246
Oberj		3	890		
Yayla Evi		2	90	2	104
Toplam		3958	975893	906	208167

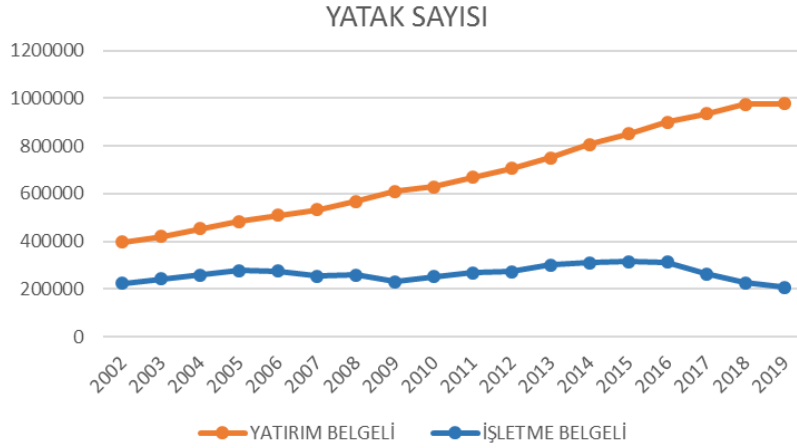
Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Tablo. 21 Tesis Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK (30/6/2019 tarihi itibarıyla)

Tablo. 22 Yatak Sayısı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı/TÜİK (30/6/2019 tarihi itibarıyla)

Türkiye’de, sahil turizmi amacıyla ülkeye gelen turistlerin ilgisini çekebilecek alternatif turizm türleri bakımından önemli bir potansiyel vardır. Sağlık ve termal turizm, kış sporları turizmi, yayla turizmi, akarsu turizmi, av turizmi, dağcılık turizmi, golf turizmi, hava sporları, inanç turizmi, İpek Yolu, kongre turizmi, kuş gözlemciliği, mağara turizmi, sualtı dalış turizmi, yat turizmi gibi alternatif turizm türlerinin tamamı Türkiye’nin değişik bölgelerinde bulunmaktadır. Sahip olunan potansiyelin harekete geçirilemediği bu alanlarda, stratejik planlamalar yapılmasına rağmen, uygulamada henüz sonuç alınabilmiş değildir. Orta ve uzun vadeli politikaların, istikrarlı ve kararlı bir şekilde uygulanabilmesi halinde başarıya ulaşılması mümkündür. Alternatif turizm türlerinin, gerek sahil turizmine entegrasyonu gerekse yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmede başarıyla tanıtılması ve kullanılması halinde, Türkiye ziyaretçi sayısını ve turizm gelirlerini artırma şansı bulabilecektir. Bir örnek vermek gerekirse, golf turizmi, yüksek harcama potansiyeline sahip, özel seyirci kitlesi olan, uluslararası bir spor dalıdır. Golf sporunun turizmdeki potansiyelini fark eden yatırımcılar, başta Belek olmak üzere pek çok tesis ve otel yatırımı ile bu alana girmişlerdir. Tesislerin doluluk oranları 2013 yılı itibarıyla her yıl ortalama %83 dolayındadır. Golf tesislerinin genel olarak en düşük doluluk oranı Kasım ve Aralık aylarında %62 olurken, Haziran-Eylül döneminde %90’ın üzerinde doluluk kaydedilmiştir. Bu durum alternatif turizm türlerinden biri olan golf turizmi bakımından potansiyelin tüm yıla yayıldığını ortaya koymaktadır ki, sahil turizminde yılın 6 ayına yoğunlaşan talebe karşılık, alternatif turizm türlerinde yıl geneline yayılan talep sayesinde, turizm gelirleri istikrara kavuşabilecek ve artış gösterebilecektir. Bu kapsamda, Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2023 hedefleri kapsamında ortaya koyduğu eylem planında, alternatif turizm türlerinin, sahil turizmine entegrasyonuna dönük adımlar atmaktadır. Türkiye Turizm Stratejisi-2023 kapsamında turizm sektörünün güçlendirilmesine yönelik stratejiler; planlama, yatırım, örgütlenme, iç turizm, araştırma-geliştirme, ulaşım ve altyapının güçlendirilmesi, tanıtım ve pazarlama, eğitim, hizmet kalitesi, kentsel ölçekte markalaşma, turizmin çeşitlendirilmesi, mevcut turizm alanlarının rehabilitasyonu, turizm gelişim bölgeleri, turizm gelişim koridorları, turizm kentleri ve eko turizm bölgeleri başlıkları altında toplanmıştır. Katılımcı planlama anlayışı ile hazırlanan bu strateji kapsamında, sektörün yol gösterici bir yaklaşımla yönlendirilebilmesi amacıyla, alternatif turizm türleri tek tek ele alınmamakta, makro bakışla birbirlerine entegrasyonları hedeflenmektedir. 2023 yılında 63 milyon turist, 86 milyar USD turizm geliri ve turist başına 1.350 USD gelire ulaşılması temel hedefdir.

Türkiye ekonomisi için önemli bir sektör olan turizm, genellikle monopolcü rekabet, kısmen de oligopol piyasası özellikleri sergilemektedir. Turizm ve Seyahat Rekabet İndeksi sonuçlarına göre, Türkiye’nin, turizmi geliştirmeye yönelik politika ve faktörlerindeki iyileşme, diğer ülkelerle

karşılaştırıldığında yavaş seyretmektedir. Sektörün gelişimini hızlandıran politika uygulamaları istikrarlı şekilde devam etmelidir. Türkiye turizm sektöründe birkaç ülkeye bağımlı bir talep yapısı oluşmasına müsaade edilmemelidir. Aksi halde son yıllarda Rusya’da yaşanan mali kriz örneğinde olduğu gibi ortaya çıkabilecek bazı sorunlar, sektöre ve ekonomiye ciddi zararlar verebilecektir. Vakit kaybedilmeden turist gönderebilecek alternatif pazarlara (örneğin Çin) yönelmek, etkili tanıtım stratejileri uygulamak, gerekiyorsa Turizm Bakanlığı’na tanıtım, pazarlama için ilave kaynak tahsisi yapmak, sosyal medya başta olmak üzere tüm iletişim kanallarını ve kitle iletişim araçlarını etkin kullanmak gibi politikaların uygulanması gerekmektedir.

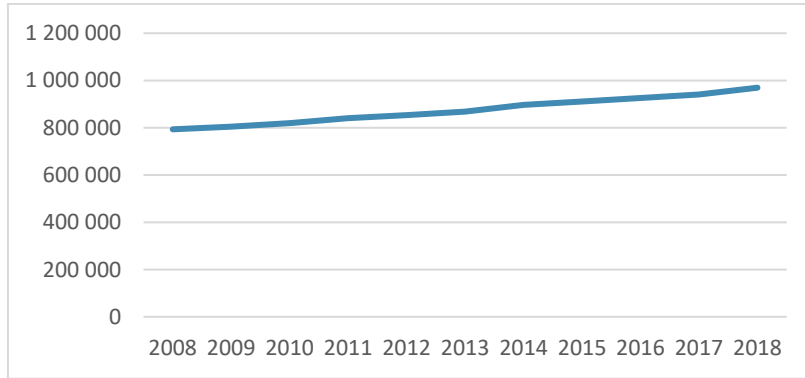
3.4. Muğla İli



Muğla ili, ülkenin güney batı köşesinde, Ege Denizi’ne kıyısı bulunan bir ildir. Muğla Merkez, yaklaşık 20 km içeride iken, Bodrum, Ölüdeniz, Marmaris ve Fethiye gibi Türkiye’nin en büyük tatil merkezlerinden bazıları Muğla’da kıyı kesimindedir. Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır. Muğla, Milas Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki havalimanına sahiptir. Toplam 13 ilçeden oluşmaktadır. Türkiye İstatistik

Kurumu (TÜİK), 2018 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre Muğla, 967.487 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye’nin en ileri turizm merkezlerinin yer aldığı şehridir. İlin yüzölçümü 12.974 km²’dir. İlde km²’ye 75 kişi düşmektedir.

Grafik 4. Muğla İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

3.5. Marmaris İlçesi

Marmaris, batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Marmaris’in ana ulaşım ağını karayolu oluşturmaktadır. Bodrum – Çamlık arası hidrofil tekne seferleri ve Marmaris – Rodos arası katamaran seferleri bulunmaktadır. İlçeye en yakın havaalanı 47 km ile Dalaman Havaalanı’dır. Bölgenin temel sektörü turizmdir. Bölgeye diğer illerden çok sayıda sezonluk çalışan turizm işçisi gelmektedir. İlçede su sporları turizmi, toplantı turizmi, sağlık turizmi, flora-fauna-eko turizmi, orman kampları turizmi ve outdoor etkinliklerine yönelik turizm gibi farklı turizm seçenekleri bulunmaktadır. Marmaris ve çevresinde her turiste uygun otel ve tatil köyleri bulunmaktadır. Şehir merkezi, Armutalan, İçmeler otellerin en yoğun olduğu bölgedir.

Tablo. 23 Marmaris İlçesi Nüfus Tablosu

YIL	NÜFUS	ERKEK	KADIN
2011	81.910	44.132	37.778
2012	83.081	44.557	38.524
2013	85.801	45.744	40.057
2014	88.621	46.995	41.626
2015	89.630	47.476	42.154
2016	90.187	47.567	42.620
2017	91.871	48.749	43.122
2018	94.247	49.805	44.442

Kaynak: TÜİK 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 24 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
MALİK	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3523665 / 5465624) (1941959/5465624)
İLİ	: MUĞLA	MUĞLA
İLÇESİ	: MARMARIS	MARMARIS
MAHALLESİ	: İÇMELER K	İÇMELER K
MEVKİİ	: KIZILKUM	KIZILKUM
PAFTA NO	: 1	1
ADA NO	: -	-
PARSEL NO	: 1598	2518
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.509,00	163.968,72
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA
TAPU TARİHİ	: 06.02.2009	13.09.2012
YEVMIYE NO	: 1313	6714
CİLT/SAYFA	: 17/1650	35/3412

4.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden 06.11.2019 tarihinde temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konu arsa nitelikli 1598 parsel no'lu taşınmazın 06.02.2009 tarih ve 1313 yevmiye ile Sinpaş G.Y.O. A.Ş. adına tescil edildiği, 2518 no'lu parselin 13.09.2012 tarih ve 6714 yevmiye ile tevhid işleminden düzenlendiği tespit edilmiştir. Taşınmazlarda son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır.

Muğla İli'nin Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmesiyle İçmeler Belde Belediyesi Marmaris Belediyesi'ne bağlanmıştır. Taşınmazlar için 30 Mart 2014 tarihinden önce tanzim edilen tüm resmi evraklar İçmeler Belde Belediyesi tarafından düzenlenmiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 28.11.2019 tarihli resmi imar durumu yazısına göre Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 0 ada, 1598 parsel; E:1,30, 7 Kat, Hmax: 24,50 metre yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" lejantında, 2518 parsel ise; E:1,30, 7 Kat, Hmax: 24,50 metre yapılaşma koşullarında "Kısmen Öneri Konut Alanı, Kısmen Turistik Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık süreçte imar durumunda yaşanan herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde 2518 parsel için tanzim edilen 26.11.2012 tarihli 835/36 sayılı ve 1598 parsel için tanzim edilen 26.11.2012 tarih 835/37 sayılı yapı ruhsatlarının imar mevzuatı gereğince geçerliliklerinin sona erdiği anlaşılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesi ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddesi gereğince yapı ruhsatları düzenlenen ve iki yıl içinde inşaatla başlanarak 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanmadığı yerlerde ruhsatın hükümsüz sayılacağı belirtilmektedir.

4.6. Gayrimenkullerin Ruhsat, İzin, Proje Bilgileri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerlemeye konu 2518 parsel üzerinde halihazırda natamam durumda olan otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. 1598 sayılı parsel halihazırda boş durumdadır. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen imar arşiv dosyasında incelenen yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 25 Değerlemeye Konu 2518 ve 1598 Parseller İçin Tanzim Edilmiş Yapı Ruhsatları

Parsel	Veriliş Amacı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m ²	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı
2518	Tadilat	28.07.2000	15-1	Turistik Tesis	1	46.484,00	1	7	8	3A
	Yenileme	12.11.2012	20/34	Turistik Tesis	1	46.484,00	1	7	8	3A
	Yenileme	24.05.2018	15-1	Turistik Tesis	1	46.484,00	1	7	8	3A
	Yeni Yapı	26.11.2012	835-36	Tripleks Konut	39	35.507,49	2	2	4	4B
1598	Yeni Yapı	26.11.2012	835-37	Apartment	1	5.205,63	2	2	4	4B

2518 parsel için; 28.07.2000 tarihli ve 15-1 sayılı toplam 46.484,00 m² alanlı otel ve apart blokları için tanzim edilmiş tadilat yapı ruhsatı, 12.11.2012 tarih ve 20/34 sayılı toplam 46.484,00 m² alanlı turistik tesis + apart için tanzim edilmiş yenileme yapı ruhsatı, 26.11.2012 tarih ve 835/36 sayılı 39 adet tripleks villa için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca otel ve apart blokları için tanzim edilmiş 12.11.2012 tarihli ve 20/34 sayılı yenileme yapı ruhsatı esas alınarak 24.05.2018 tarih 15/1 yenileme yapı ruhsatı tanzim edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki natamam yapının 12.11.2012 tarih ve 20/34 sayılı ruhsat eki mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 26.11.2012 tarih ve 835/36 sayılı 39 adet tripleks villa için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatının geçerlilik tarihinin 26.11.2017 olması sebebiyle halihazırda ruhsatın geçerliliği sona ermiştir.

Natamam otel ve apart inşaatı 2001 yılı öncesi başlamış olması sebebiyle yapı denetim kanuna tabi bulunmamakta olup, inşaat sürecinde yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir.

1598 parsel için; 26.11.2012 tarihli ve 835/37 sayılı toplam 5.205,63 m² inşaat alanı için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ancak ruhsatın geçerlilik tarihinin sona ermesi sebebiyle halihazırda ruhsatın hükmü sona ermiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddelerince ruhsatların (835/36 sayılı ve 835/37 sayılı) yenilenmesi gerekmekte olup imar planında herhangi bir değişiklik olmaması nedeniyle inşaat ruhsatlarının yenilenebileceği düşünülmektedir.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devirlerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde yer alan 2518 parsel ve 1598 parsellerdir. Taşınmazların konumlandığı İçmeler Bölgesi Marmaris Körfezi'nin batı tarafında, Turunç ile Marmaris arasında konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı Marmaris İlçesi'ne hava, deniz ve kara yolu ile ulaşılabilir. Ana ulaşım ağını karayolu oluşturmaktadır. Bodrum - Çamlık arası hidrofil tekne seferleri ve Marmaris - Rodos arası katamaran seferleri bulunmaktadır. Ayrıca yaz döneminde Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Datça İlçeleri arasında feribot seferleri düzenlenmektedir. Marmaris ve çevresinde her profile uygun otel ve tatil köyleri bulunmaktadır. Şehir merkezi, Armutalan, ve taşınmazların konumlandığı İçmeler Mevkii otellerin yoğun olduğu bir bölgedir.



-Konum Kroki-

Tablo. 26 Ana Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Konum	Uzaklık, KM
İçmeler Merkez	2,10
Marmaris Merkez	7,00
Dalaman Havalimanı	47,00
Marmaris Terminal	8,00

5.2. Ana Gayrimenkullerin Özellikleri

1598 Parsel: Parselin yüzölçümü 9.509,00 m² olup amorf şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir. Parselin denize cephesi bulunmamaktadır. Parsele doğrudan ulaşım sağlanamamakta olup ancak orman alanının içinden gelen toprak kadastral yollarla erişim sağlanabilmektedir. Parsel mevcutta boş durumda olup üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.



2518 Parsel: Parselin yüzölçümü 163.968,72 m² olup amorf şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir. Denize cephesi bulunan parsel üzerinde natamam otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Na-tamam yapılarla ilgili halihazırda herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Parselin iç kesimlerine ulaşım toprak kadastral yollarla sağlanabilmekte olup bazı bölgelerine karayolu ile ulaşım mümkün olmaması dolayısıyla sadece deniz yoluyla ulaşılabilir.



-2518 Parsel Görselleri-

2518 parselde; incelenen yenileme ruhsatı ve mimari projesine göre 39 adet villa ve 1 adet otel&apart projesi planlanmıştır. 39 adet villanın toplam inşaat alanı 35.507,49 m²'dir. Apart&otel projesinin toplam inşaat alanı 46.484,00 m²'dir.

Halihazırda natamam durumdaki otel&apart yapısının kaba inşaatı tamamlanmış ancak 20 yılı aşkın bir süredir bu seviyede kalmıştır. Yapı projesinde; bodrum, 5 normal, lobi katı, lokanta katı ve çatı katından oluşmaktadır. Yapı A, B, C, D, E ve F olarak bloklardan oluşmaktadır. Natamam yapı kaba inşası geneli itibariyle projesi ile uyumludur. Natamam apart binası ise projesinde bodrum kat, lobi katı ve 6 normal katlıdır. İncelenen mimari projesinde apart; 8 adet dükkan, 66 adet apart daire ve lobi katta açık yüzme havuzundan oluşmaktadır. 2518 parselde natamam yapılara ek olarak natamam kulübe yapıları mevcuttur. Söz konusu yapıların ekonomik değeri bulunmadığından değerlemede dikkate alınmamıştır.

6. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazların değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Turizm potansiyeli açısından gelişmiş bir bölgede yer almaları,
- Parsellerin konumlandığı bölgenin otel&apart inşaatına uygun olması,
- Yakın çevrede prestijli ve yüksek kalitede otellerin yeterince yoğun olmaması,
- Özel sahilinin bulunması (2518 parsel için),
- Geniş deniz manzarasına sahip olmaları

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Bölgenin yüksek eğimli bir topografyaya sahip olması,
- 2518 parselde 20 yılı aşkındır na-tamam yapıların yer alması,
- Yüksek eğim sebebi ile inşaat maliyetinin artacak olması,
- Ülke ekonomisinin son aylarda değişkenlik göstermesi ve buna bağlı olarak gayrimenkul alım/satım hızının düşmesi,
- Arz dengesizliği nedeniyle oluşması muhtemel satış fiyat baskısı ve satış sürelerinin uzaması.

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımınıdır.

Konu taşınmazların ilgili belediyesince mer'i imar durumu "**Turizm Alanı**" olarak belirlenmiş olup tarafımızca bu yönde herhangi bir araştırma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerlerine "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ve "**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi**" kullanılmıştır. Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan arsa, konut&villa ünitelerinin değerleri ve otellerin oda fiyatları araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değerleri üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Satılık Arsa Pazarı

Taşınmazların yakın bölgesinde yer alan benzer özelliklere ve imar durumlarına sahip arsaların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 27 Satılık Arsa Emsalleri

Satılık Arsa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Yüzölçümü, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Kumlubük Mevkii'nde, deniz manzaralı, hisseli mülkiyetli, turistik tesis fonksiyonlu, E: 0,40, yüzölçümü 11.052 m ² arsa 20.000.000.-TL bedelle satılıktır.	20.000.000	11.052	1.810	Emlak Ofisi 0 (212) 322 53 53
EMSAL 2	Amos Mevkii'nde, deniz manzaralı, turistik tesis fonksiyonlu, E: 0,30, yüzölçümü 4.412 m ² arsa 8.550.000.-TL bedelle satılıktır.	8.550.000	4.412	1.938	Emlak Ofisi 0 (256) 856 47 44
EMSAL 3	Turunç Mevkii'nde, deniz manzaralı, konut (villa&apart) fonksiyonlu, E: 0,40, yüzölçümü toplam 66.000 m ² olan 6 adet arsa 85.000.000.-TL bedelle satılıktır.	85.000.000	66.000	1.288	Emlak Ofisi 0 (544) 932 64 62
DIĞER	Emsaller konu taşınmaza yakın çevreden, benzer imar lejantına ve niteliklere sahip taşınmazlardan seçilmiştir. Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



-Arsa Emsal Krokisi-

✓ SATILIK ARSALARIN PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

İncelenen emsallerin konumu, imar durumu, pazarlık payları, alan, fiziki özellikleri gibi özelliklerinin, değerlendirme konusu 2518 parselin özelliklerine göre uyumlaştırılmasıyla değerlendirme konusu taşınmazların m² birim değerleri belirlenmiştir. Satılık arsa emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 28 Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Deniz Cepheli-İçmeler	Kara İçi	Kara İçi	Kara İçi
Beyan Edilen Alan (m ²)		11.052,00	4.412,00	66.000,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		20.000.000	8.550.000	85.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.810	1.938	1.288
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Yüzölçümü, m ²	163.969,00	11.050,00	4.410,00	64.500,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	262.350.400	15.500.000	5.750.000	80.000.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.403	1.304	1.240
Konum	Deniz Cepheli-İçmeler	Kara İçi	Kara İçi	Kara İçi
Konum Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90
İmar Durumu	Turistik Tesis+Konut	Turistik Tesis	Turistik Tesis	Konut
İmar Durumu Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,80
Emsal Oranı	1,30	0,40	0,30	0,40
Emsal Oranı Katsayısı	1,00	0,80	0,70	0,80
Fiziki Özellikler	Eğimli	Eğimsiz	Eğimsiz	Eğimsiz
Fiziki Özellikler	1,00	1,10	1,10	1,10
Geometrik Şekil	Amorf	Çokgen	Çokgen	Çokgen
Geometrik Şekil Katsayısı	1,00	1,10	1,10	1,10
Yüzölçümü, m ²	163.969,00	11.050,00	4.410,00	64.500,00
Yüzölçümü Katsayısı	1,00	1,10	1,15	1,10
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,86	0,79	0,77
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	1.600	1.626	1.653	1.618

Emsallerin, 2518 parselin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu konu parsellerin birim m² satış değeri **1.600.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 29 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

Değerleme Konusu Taşınmazlar				
Parsel	Yüzölçümü, m ²	İmar durumu	Birim Değer, m ² /TL	Yuvarlatılmış Satış Değeri, TL
1598	9.509,00	Turistik Tesisi	1.600,00	15.250.000
2518	163.968,72	Turistik Tesis+Konut	1.600,00	262.350.000
TOPLAM				277.600.000

“Emsal Karşılaştırma Analizi” sonucuna göre değerlemeye konu arsa nitelikli taşınmazların toplam değeri **277.600.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1.2. Satılık Konut&Villa Pazarı

Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın içmeler Mevkii'nde yer alan villa&konut nitelikli gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 30 Satılık Konut&Villa Emsalleri

Satılık Villa Emsalleri	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan, m ²	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	İçmeler Mevkii'nde, 10 yıllık site içerisinde, müstakil havuzlu toplam 300 m ² kullanım alanlı, 5+1 tipli, 3 katlı villa 1.800.000.-TL bedelle satılıktır.	1.800.000	300,00	6.000	Prestij Emlak 0 (252) 413 11 77
EMSAL 2	İçmeler Mevkii'nde, havuzlu 10 yıllık müstakil villa, toplam 400 m ² kullanım alanlı, 6+1 tipli, 3 katlı villa 1.650.000.-TL bedelle satılıktır.	1.650.000	400,00	4.125	Atasoy Emlak 0 (252) 412 16 52
EMSAL 3	İçmeler Mevkii'nde, 4 yıllık, havuzlu toplam 160 m ² kullanım alanlı, 4+1 tipli, 3 katlı müstakil villa 1.250.000.-TL bedelle satılıktır.	1.250.000	160,00	7.812	Reality World 0 (252) 412 02 38
EMSAL 4	İçmeler Mevkii'nde, 4 yıllık site içerisinde, müstakil havuzlu toplam 250 m ² kullanım alanlı, 4+1 tipli, 3 katlı villa 1.600.000.-TL bedelle satılıktır.	1.600.000	250,00	6.400	Marmaris Emlak Pazarı 0 (252) 455 49 19
DiğER	Alanlar beyan alanlar olup istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları bulunmaktadır.				



- Konut&Villa Emsal Krokisi-

✓ KONUT&VİLLA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Konu taşınmazların bağlı olduğu İçmeler Mevkii, villa projelerinin yoğun olduğu bir bölgedir. Yapılan villa&konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin imkanlarına ve teknik altyapılarına, müstakil veya site içerisinde olmalarına, bina özelliği, yapı kalitesi ve alanına göre değişkenlik gösterdiği belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre emsaller 2518 parselde geliştirilebilecek konut projesi için; kullanım amacı, alan, yapı kalitesi, kat, cephe, vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiştir. Satılık konut emsal uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Tablo. 31 Satılık Konut&Villa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Emsal Karşılaştırma Analizi	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Deniz Cephesi	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez
Beyan Edilen Alan (m ²)		300,00	400,00	160,00	250,00
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1.800.000	1.650.000	1.250.000	1.600.000
Pazarlıklı Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		6.000	4.125	7.813	6.400
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Brüt Alan (m ²)	250,00	280,00	350,00	155,00	225,00
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	1.500.000	1.300.000	1.600.000	750.000	1.050.000
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		4.643	4.571	4.839	4.667
Brüt Alan (m ²)	250,00	280,00	350,00	155,00	225,00
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Konum	Deniz Cephesi	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez	İçmeler Merkez
Konum Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Manzara	Deniz	Yok	Yok	Yok	Yok
Manzara Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
Yapı Kalitesi/Yaşı	İyi	Orta	Orta	Orta	Orta
Yapı Kalitesi/Yaşı Katsayısı	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,77	0,77	0,77	0,77
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	6.000	6.034	5.941	6.288	6.065

İncelenen emsal konutlarda satış değerleri incelenmiş ve değerlendirme konusu parselde (2158 parsel) inşa edilmesi planlanan konut ünitelerinin özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucu birim m² satış değeri **6.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1.3. Otel Piyasası

Taşınmazların bağlı olduğu İçmeler Mevkii'nde ve ilçe merkezinde denize sıfır, yüksek kapasiteli turistik tesisler bulunmaktadır. Marmaris ve İçmeler kıyısında yer alan yüksek kapasiteli otellerin yıllık ortalama oda fiyatları aşağıda verilmiştir:

Tablo. 32 Emsal Otel Yıllık Ortalama Oda Fiyatları

Tesis Adı	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi	Yıllık Ortalama Oda Fiyatı, TL	Yıllık Ortalama Oda Fiyatı, USD
1-ELEGANCE INTERNATIONAL HOTEL	193	386	1.010	174
2-MARTI RESORT HOTEL	283	565	1.145	197
3-SENTİDO ORKA LOTUS BEACH	445	890	965	166
4-TUI BLUE GRAND AZUR	288	650	1.310	226
5-CASA DE MARİS SPA & RESORT HOTEL	190	420	750	129



- Otel Emsal Krokisi-

Bölgede yapılan otel ve gecelik oda fiyatları araştırmalarında yıllık ortalama günlük oda fiyatlarının **750-1.300.-TL/Oda** civarında değiştiği görülmüş olup konu parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan otel ünitesinde yer alacak odaların yıllık ortalama günlük oda fiyatının **900.-TL/Oda** olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan turistik tesis imarlı 0 ada 1598 parsel hali hazırda boş arsadır. 2518 parselde ise 20 yılı aşındır na-tamam vaziyette bulunan yapının güçlendirmesinin yeniden inşa maliyetine denk geleceği kanaatine varılarak maliyet analizi yapılmıştır.

Parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan yapı özellikleri dikkate alınarak gelir yaklaşımında kullanılmak üzere yaklaşık yapı maliyetleri hesaplanmış; hesaplanan maliyetler arsa değeri ile birlikte mevcut na-tamam projenin bilgi amaçlı olarak tamamlanması durumundaki değer takdirinde de kullanılmıştır.

Tablo. 33 Maliyet Analizi Tablosu – 0 Ada 1598 Parsel

1598 PARSEL MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			9.509,00 m ²
Zemin Üstü Alanlar			16.070,21 m ²
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)			7.425,57 m ²
Toplam İnşaat Alanı			23.495,78 m ²
Bina Toplam Taban Alanı			7.304,64 m ²
Peyzaj Alanı			2.204,36 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Bina Yapı Maliyeti	23.495,78 m ²	2.750 TL/m ²	64.613.406 TL
TOPLAM BİNA MALİYET			64.613.406 TL
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	2.204,36 m ²	800 TL	1.763.488 TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			66.376.894 TL
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		5,00%	3.230.670 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	2.584.536 TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			5.815.207 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ TL			72.192.100 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²			3.073 TL

Değerleme konusu 1598 parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin toplam maliyeti yaklaşık **72.192.100.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 34 Maliyet Analizi Tablosu – 0 Ada 2518 Parsel (Turistik Tesis Fonksiyonu)

2518 PARSEL TURİSTİK TESİS - MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			80.000,00 m ²
Zemin Üstü Alanlar			135.200,00 m ²
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)			74.255,00 m ²
Toplam İnşaat Alanı			209.455,00 m ²
Bina Toplam Taban Alanı			18.590,00 m ²
Peyzaj Alanı			61.410,00 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Bina Yapı Maliyeti	209.455,00 m ²	3.200 TL/m ²	670.256.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYET			670.256.000 TL
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	61.410,00 m ²	850 TL/m ²	52.198.500 TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			722.454.500 TL
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		5,00%	33.512.800 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	26.810.240 TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			60.323.040 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			782.777.540 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²			3.737 TL

Değerleme konusu 2518 parselde geliştirilebilecek olan otel projesinin toplam maliyeti yaklaşık **782.777.540.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 35 Maliyet Analizi Tablosu – 0 Ada 2518 Parsel (Konut Fonksiyonu)

2518 PARSEL KONUT&VİLLA - MALİYET ANALİZİ TABLOSU			
Arsa Alanı			83.968,72 m ²
Zemin Üstü Alanlar			125.533,24 m ²
Bodrum Kat Alanları (Otopark, Teknik Alan, vs.)			40.112,73 m ²
Toplam İnşaat Alanı			165.645,97 m ²
Bina Toplam Taban Alanı			18.574,03 m ²
Peyzaj Alanı			65.394,69 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Bina Yapı Maliyeti	165.645,97 m ²	2.450 TL/m ²	405.832.623 TL
TOPLAM BİNA MALİYET			405.832.623 TL
BİNA DIŞI MALİYETLER		Birim Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	65.394,69 m ²	700 TL/m ²	45.776.283 TL
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			451.608.906 TL
DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		3,50%	14.204.142 TL
Yasal İzinler ve Harçlar		4,00%	16.233.305 TL
TOPLAM DİĞER MALİYETLER USD			30.437.447 TL
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			482.046.353 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²			2.910 TL

Değerleme konusu 2518 parselde geliştirilebilecek olan konut&villa projesinin toplam maliyeti yaklaşık **482.046.353.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Değerleme çalışmasında “**Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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.

Değerleme çalışmasında arsa değerleri takdirinde; parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan projelerin satış süreci için indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

Tablo. 36 Nakit Akımları Analizi – 0 Ada 1598 Parsel
TURİZM TESİSİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Otel Standart Oda Sayısı	165
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	180
Otel Ünitesi İnşaat Alanı, m ²	23.495,78
Arsa Alanı, m ²	9.509,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	66.962.984
Gayrimenkul Vergi Matrahı	76.471.984
Enflasyon Oranı	10,0%
İndirgeme Oranı	21,00%
Kapitalizasyon Oranı	8,5%

GELİRLER		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Ortalama Doluluk Oranı %		0%	0%	45%	50%	55%	80%	80%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı		0	0	13.365	14.850	16.335	23.760	23.760
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (TL)		900	990	1.089	1.198	1.318	1.929	2.122
Toplam Otel Standart Oda Gelirleri (TL)		0	0	14.554.485	17.788.815	21.524.466	45.838.503	50.422.353
TOPLAM ODA GELİRLERİ, (TL)		0	0	14.554.485	17.788.815	21.524.466	45.838.503	50.422.353
Yiyecek İçecek Gelirleri, (TL)	40,00%	0	0	5.821.794	7.115.526	8.609.786	18.335.401	20.168.941
Organizasyon Gelirleri (TL)	7,00%	0	0	1.018.814	1.245.217	1.506.713	3.208.695	3.529.565
SPA ve Fitness Giderleri (TL)	7,00%	0	0	1.018.814	1.245.217	1.506.713	3.208.695	3.529.565
Diğer Gelirler, (TL)	2,00%	0	0	291.090	355.776	430.489	916.770	1.008.447
TOPLAM GELİRLER, (TL)		0	0	22.704.997	27.750.551	33.578.167	71.508.065	78.658.871
GİDERLER		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
İŞLETME GİDERLERİ								
Personel Giderleri	20,0%	0	0	4.540.999	5.550.110	6.715.633	14.301.613	15.731.774
Oda Giderleri	15,0%	0	0	2.183.173	2.668.322	3.228.670	6.875.775	7.563.353
Yiyecek & İçecek Giderleri	45,0%	0	0	2.619.807	3.201.987	3.874.404	8.250.931	9.076.024
Organizasyon Giderleri	30,0%	0	0	305.644	373.565	452.014	962.609	1.058.869
SPA ve Fitness Giderleri	55,0%	0	0	560.348	684.869	828.692	1.764.782	1.941.261
Diğer Giderler	45,0%	0	0	130.990	160.099	193.720	412.547	453.801
Pazarlama Giderleri	3,0%	0	0	681.150	832.517	1.007.345	2.145.242	2.359.766
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler	10,0%	0	0	2.270.500	2.775.055	3.357.817	7.150.806	7.865.887
Enerji ve Teknik Servis Giderleri	8,0%	0	0	1.816.400	2.220.044	2.686.253	5.720.645	6.292.710
Toplam İşletme Giderleri, (TL)		0	0	15.109.011	18.466.569	22.344.548	47.584.950	52.343.445
BRÜT İŞLETME KARI	33%	0	0	7.595.986	9.283.983	11.233.619	23.923.115	26.315.426
SABİT GİDERLER								
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	0	0	370.124	407.137	447.851	655.698	721.268
Sigorta Gideri	0,2%	0	0	162.050	178.255	196.081	287.082	315.790
Yenileme Fonu	0,2%	0	0	45.410	55.501	67.156	143.016	157.318
İnşaat Maliyeti	72.192.100	28.876.840	31.764.524	17.470.488				
Toplam Sabit Giderler, (TL)		28.876.840	31.764.524	18.048.073	640.893	711.088	1.085.796	1.194.376
TOPLAM GİDERLER, (TL)		28.876.840	31.764.524	33.157.084	19.107.462	23.055.636	48.670.746	53.537.821
NET İŞLETME KARI	31%	-28.876.840	-31.764.524	-10.452.087	8.643.089	10.522.531	22.837.318	25.121.050
İşletmecii Primleri								
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,5%	0	0	0	648.232	789.190	1.712.799	1.884.079
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	0	0	0	555.011	671.563	1.430.161	1.573.177
								280.354.983
NAKİT AKIŞI, (USD)		-28.876.840	-31.764.524	-10.452.087	7.439.846	9.061.778	19.694.358	21.663.794
NET NAKİT AKIŞI, (USD)		-28.876.840	-31.764.524	-10.452.087	7.439.846	9.061.778	19.694.358	302.018.777
İNDİRGENME ORANI, %	21,00%	1,21	1,46	1,77	2,14	2,59	5,56	6,73
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, (TL)		-23.865.157	-21.695.597	-5.899.931	3.470.743	3.493.708	3.542.203	44.893.167
Net Bugünkü Arsa Değeri, (TL)		15.380.000						
Net Bugünkü Arsa Birim Değeri, TL/m²		1.617 TL						

“Nakit Akımları Analizi”ne göre 1598 parselin arsa değeri **15.380.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 37 Nakit Akımları Analizi – 0 Ada 2518 Parsel
TURİZM TESİSİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Otel Standart Oda Sayısı	1.190
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	180
Otel Ünitesi İnşaat Alanı, m ²	209.455,00
Arsa Alanı, m ²	163.969,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	596.946.750
Gayrimenkul Vergi Matrahı	760.915.750
Enflasyon Oranı	10,0%
İndirgeme Oranı	21,00%
Kapitalizasyon Oranı	8,5%

GELİRLER		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Ortalama Doluluk Oranı %		0%	0%	0%	50%	55%	80%	80%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı		0	0	0	107.100	117.810	171.360	171.360
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (TL)		900	990	1.089	1.198	1.318	1.929	2.122
Toplam Otel Standart Oda Gelirleri (TL)		0	0	0	128.295.090	155.237.059	330.592.841	363.652.125
TOPLAM ODA GELİRLERİ (TL)		0	0	0	128.295.090	155.237.059	330.592.841	363.652.125
Yiyecek İçecek Gelirleri (TL)	40,00%	0	0	0	51.318.036	62.094.824	132.237.136	145.460.850
Organizasyon Gelirleri (TL)	7,00%	0	0	0	8.980.656	10.866.594	23.141.499	25.455.649
SPA ve Fitness Giderleri (TL)	7,00%	0	0	0	8.980.656	10.866.594	23.141.499	25.455.649
Diğer Gelirler (TL)	2,00%	0	0	0	2.565.902	3.104.741	6.611.857	7.273.042

TOPLAM GELİRLER, (TL)		0	0	0	200.140.340	242.169.812	515.724.831	567.297.315
------------------------------	--	----------	----------	----------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

GİDERLER		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
İŞLETME GİDERLERİ								
Personel Giderleri	20,0%	0	0	0	40.028.068	48.433.962	103.144.966	113.459.463
Oda Giderleri	15,0%	0	0	0	19.244.264	23.285.559	49.588.926	54.547.819
Yiyecek & İçecek Giderleri	45,0%	0	0	0	23.093.116	27.942.671	59.506.711	65.457.382
Organizasyon Giderleri	30,0%	0	0	0	2.694.197	3.259.978	6.942.450	7.636.695
SPA ve Fitness Giderleri	55,0%	0	0	0	4.939.361	5.976.627	12.727.824	14.000.607
Diğer Giderler	45,0%	0	0	0	1.154.656	1.397.134	2.975.336	3.272.869
Pazarlama Giderleri	3,0%	0	0	0	6.004.210	7.265.094	15.471.745	17.018.919
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler	10,0%	0	0	0	20.014.034	24.216.981	51.572.483	56.729.731
Enerji ve Teknik Servis Giderleri	8,0%	0	0	0	16.011.227	19.373.585	41.257.987	45.383.785
Toplam İşletme Giderleri, (TL)		0	0	0	133.183.133	161.151.591	343.188.428	377.507.271
BRÜT İŞLETME KARI	33%	0	0	0	66.957.207	81.018.221	172.536.404	189.790.044

SABİT GİDERLER		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	0	0	0	4.051.115	4.456.227	6.524.362	7.176.798
Sigorta Gideri	0,2%	0	0	0	1.589.072	1.747.979	2.559.217	2.815.138
Yenileme Fonu	0,2%	0	0	0	256.590	310.474	661.186	727.304
İnşaat Maliyeti	782.777.540	313.111.016	344.422.118	156.555.508				
Toplam Sabit Giderler, (TL)		313.111.016	344.422.118	156.555.508	5.896.778	6.514.681	9.744.764	10.719.241

TOPLAM GİDERLER, (TL)		313.111.016	344.422.118	156.555.508	139.079.911	167.666.271	352.933.192	388.226.511
------------------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

NET İŞLETME KARI	31%	-313.111.016	-344.422.118	-156.555.508	61.060.430	74.503.540	162.791.639	179.070.803
-------------------------	------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------

İşletmeciler Primleri		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,5%	0	0	0	4.579.532	5.587.766	12.209.373	13.430.310
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	0	0	0	4.002.807	4.843.396	10.314.497	11.345.946
								1.996.752.955

NAKİT AKIŞI, (TL)		-313.111.016	-344.422.118	-156.555.508	52.478.091	64.072.379	140.267.770	154.294.547
NET NAKİT AKIŞI, (TL)		-313.111.016	-344.422.118	-156.555.508	52.478.091	64.072.379	140.267.770	2.151.047.502

VİLLA PROJESİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

GELİRLER, TL		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Satış Hızı, %	100%	30%	45%	20%	5%	0%	0%	0%
Satılan Villa Adedi	502	151	226	100	25	0	0	0
Satılan Villa Alanı, Ort.	165.646	49.694	74.541	33.129	8.282	0	0	0
Birim Satış Değeri, TL/m ²	6.000	6.000	6.600	7.260	7.986	8.785	12.862	14.148
Villa Satış Hasılatı, TL		298.162.744	491.968.527	240.517.947	66.142.435	0	0	0

GİDERLER, TL		2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Proje Geliştirme Maliyeti	100%	25%	50%	25%	0%	0%	0%	0%
	482.046.353	120.511.588	265.125.494	145.819.022	0	0	0	0
Pazarlama Giderleri		3.615.348	7.953.765	4.374.571	0	0	0	0
TOPLAM GİDERLER, (TL)		124.126.936	273.079.259	150.193.592	0	0	0	0

VİLLA PROJESİ NET NAKİT AKIŞI, (TL)		174.035.808	218.889.268	90.324.354	66.142.435	0	0	0
--	--	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	----------	----------	----------

2518 PARSEL VİLLA-OTEL PROJESİ NAKİT AKIŞI, TL		-139.075.208	-125.532.850	-66.231.154	118.620.526	64.072.379	140.267.770	2.151.047.502
---	--	---------------------	---------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------	----------------------

İNDİRGENME ORANI, %	21,00%	1,21	1,46	1,77	2,14	2,59	5,56	6,73
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, (TL)		-114.938.189	-85.740.625	-37.385.760	55.337.351	24.702.676	25.228.391	319.739.505

Net Bugünkü Arsa Değeri, (TL)	268.265.000
--------------------------------------	--------------------

Net Bugünkü Arsa Birim Değeri, TL/m²	1.636 TL
--	-----------------

“Nakit Akımları Analizi”ne göre 2518 parselin arsa değeri **268.265.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Öngörü ve Kabuller (Turistik Tesis Projeleri İçin)

- Projelerde belirtilen alanlar mer'î imar planı doğrultusunda tarafımızca hesaplanan alanlardır.
- Otel yılın 6 ayı hizmet vermekte olup, ortalama açık kalma süresi 180 gün olarak kabul edilmiştir.
- Piyasa bilgilerine göre yıllık ortalama oda ücreti **900.-TL/Oda** olarak alınmıştır.
- Ortalama oda ücreti için yıllık artış oranının enflasyon bazında (ort. %10 olarak kabul edilmiştir) olacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranının; 2518 parselde 3. yılın sonunda inşaatın tamamlanmasıyla 2023 yılı doluluk oranının %50, 2024 yılı doluluk oranının %55, 2025 yılı doluluk oranının %65, 2026 ve 2027 yılları doluluk oranının %75 ve daha sonraki yıllarda ise %80 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranının; 1598 parselde geliştirilen alanın daha küçük olması sebebiyle 3. yılın ortalarında inşaatın tamamlanacağı ve faaliyete başlanacağı kanaatiyle 2022 yılı doluluk oranının %45, 2023 yılı doluluk oranının %50, 2024 yılı doluluk oranının %55, 2025 yılı doluluk oranının %65, 2026 ve 2027 yılları doluluk oranının %75 ve daha sonraki yıllarda %80 seviyesinde olacağı varsayılmıştır.
- Maliyet gerçekleşme oranları 1.yıl için %40, 2.yıl için %40, 3.yıl için ise %20 olarak öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı yıllık %21 olarak, enflasyon oranı ise yıllık %10 olarak öngörülmüştür.

Öngörü ve Kabuller (2518 Parselde Geliştirilen Konut&Villa Projesi İçin)

- Projelerde belirtilen alanlar mer'î imar planı doğrultusunda tarafımızca hesaplanan alanlardır.
- Parsel alanının yaklaşık 80 dönümlük kısmında otel ünitesinin yer alacağı ve kalan kısmının villa ünitelerine ayrılacağı öngörülmüştür.
- Projede geliştirilen toplam 502 adet villa&konut ünitelerinin tamamının satılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve "6.3.1.2 Satılık Konut&Villa Pazarı" bölümünde belirtilen emsaller dikkate alınarak projedeki ünitelerin 1. yıl için birim satış değerinin **6.000.-TL/m²** olacağı öngörülmüştür.
- Konutların birim satış değerlerinin yıllık artış oranının enflasyon bazında (ort. %10 olarak kabul edilmiştir) olacağı varsayılmıştır.
- Konutların yıllara göre satış oranı dağılımlarının 2020 yılı için %30, 2021 yılı için %45, 2022 yılı için %20 ve 2023 yılı için %5 olacağı kabul edilmiştir.
- Maliyet gerçekleşme oranları 1.yıl için %25, 2.yıl için %50, 3.yıl için ise %25 olarak öngörülmüştür.
- Girişimci karı yaklaşık %20-25 oranında belirlenerek maliyet kalemine dahil edilmiş, tablolarda ayrı olarak belirtilmemiştir.
- İndirgeme oranı yıllık %21 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %9 olarak kabul edilmiştir.

Tablo. 38 Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile Değerleme Konusu Taşınmazların Değerleri

Değerlemeye Konu Taşınmazlar			
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	İmar Durumu	Satış Değeri, TL
1598	9.509,00	Turistik Tesis	15.380.000
2518	163.968,72	Turistik Tesis + Konut	268.265.000
			283.645.000

"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi" sonucu 1598 parselin arsa değeri **15.380.000.-TL**, 2518 parselin arsa değeri **268.265.000.-TL** olmak üzere taşınmazların toplam arsa değeri **283.645.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

2518 Parselde 24.05.2018 Tarih 15/1 Sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı Bulunan Natamam Otel&Apart Yapısının Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri

2518 parselde halihazırda toplam 46.484 m² inşaat alanına sahip natamam otel&apart yapısı bulunmaktadır. Değerleme raporunda yapının tamamlanması durumundaki arsa değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

Tablo. 39 Nakit Akımları Analizi - 0 Ada 2518 Parsel (Otel&Apartın Tamamlanması Durumundaki Değeri)

TURİZM TESİSİ İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU

Otel Standart Oda Sayısı	325
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	180
Otel Ünitesi İnşaat Alanı, m ²	46.484,00
Arsa Alanı, m ² *	39.307,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	115.512.740
Gayrimenkul Vergi Matrahı	154.819.740
Enflasyon Oranı	10,0%
İndirgeme Oranı	21,00%
Kapitalizasyon Oranı	8,5%

GELİRLER	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Ortalama Doluluk Oranı %	65%	65%	70%	70%	70%	80%	80%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı	38.025	38.025	40.950	40.950	40.950	46.800	46.800
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (TL)	900	990	1.089	1.198	1.318	1.929	2.122
Toplam Otel Standart Oda Gelirleri (TL)	34.222.500	37.644.750	44.594.550	49.054.005	53.959.406	90.287.961	99.316.757
TOPLAM ODA GELİRLERİ, (TL)	34.222.500	37.644.750	44.594.550	49.054.005	53.959.406	90.287.961	99.316.757
Yiyecek İçecek Gelirleri, (TL)	40,00%	13.689.000	15.057.900	17.837.820	19.621.602	36.115.184	39.726.703
Diğer Gelirler, (TL)	35,00%	11.977.875	13.175.663	15.608.093	17.168.902	31.600.786	34.760.865

TOPLAM GELİRLER, (TL)	59.889.375	65.878.313	78.040.463	85.844.509	94.428.960	158.003.931	173.804.324
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------

GİDERLER	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
İŞLETME GİDERLERİ							
Personel Giderleri	20,0%	11.977.875	13.175.663	15.608.093	17.168.902	18.885.792	31.600.786
Oda Giderleri	15,0%	5.133.375	5.646.713	6.689.183	7.358.101	8.093.911	13.543.194
Yiyecek & İçecek Giderleri	45,0%	6.160.050	6.776.055	8.027.019	8.829.721	9.712.693	16.251.833
Diğer Giderler	45,0%	5.390.044	5.929.048	7.023.642	7.726.006	8.498.606	14.220.354
Pazarlama Giderleri	3,0%	1.796.681	1.976.349	2.341.214	2.575.335	2.832.869	4.740.118
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler & Oda Giderleri	10,0%	5.988.938	6.587.831	7.804.046	8.584.451	9.442.896	15.800.393
Enerji ve Teknik Servis Giderleri	8,0%	4.791.150	5.270.265	6.243.237	6.867.561	7.554.317	12.640.314
Toplam İşletme Giderleri, (TL)		41.238.113	45.361.924	53.736.433	59.110.076	65.021.084	108.796.993

BRÜT İŞLETME KARI	31%	18.651.263	20.516.389	24.304.030	26.734.433	29.407.876	49.206.939
--------------------------	------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

SABİT GİDERLER	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	619.279	681.207	749.328	824.260	906.686	1.327.479
Sigorta Gideri	0,2%	231.025	254.128	279.541	307.495	338.244	495.224
Yenileme Fonu	0,2%	68.445	75.290	89.189	98.108	107.919	180.576
Toplam Sabit Giderler, (USD)		918.749	1.010.624	1.118.057	1.229.863	1.352.850	2.003.279

TOPLAM GİDERLER, (USD)	42.156.862	46.372.548	54.854.490	60.339.939	66.373.933	110.800.272	121.880.299
-------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------

NET İŞLETME KARI	30%	17.732.513	19.505.764	23.185.972	25.504.570	28.055.026	47.203.660
-------------------------	------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

İşletmecii Primleri	2020	2021	2022	2023	2024	2028	2029
1. Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,5%	1.329.938	1.462.932	1.738.948	1.912.843	2.104.127	3.540.274
2. Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	1.197.788	1.317.566	1.560.809	1.716.890	1.888.579	3.160.079

576.576.480

NAKİT AKIŞI, (TL)	15.204.787	16.725.266	19.886.215	21.874.837	24.062.320	40.503.306	44.553.637
NET NAKİT AKIŞI, (TL)	15.204.787	16.725.266	19.886.215	21.874.837	24.062.320	40.503.306	621.130.118
İNDİRGE ME ORANI, %	21,00%	1,21	1,46	1,77	2,14	2,59	6,73
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, (TL)	12.565.940	11.423.582	11.225.250	10.204.773	9.277.066	7.284.876	92.327.034

Net Bugünkü Arsa Değeri, (TL)	180.200.000
--------------------------------------	--------------------

Net Bugünkü Arsa Birim Değeri, TL/m²	4.584
--	--------------

Öngörü ve Kabuller (Mevcut Na-Tamam Turistik Tesis Projesi İçin)

- Otel yılın 6 ayı hizmet vermekte olup, ortalama açık kalma süresi 180 gün olarak kabul edilmiştir.
- Piyasa bilgilerine göre ortalama oda ücreti **900.-TL/Oda** olarak alınmıştır.
- Ortalama oda ücreti için yıllık artış oranının enflasyon bazında (ort. %10 olarak kabul edilmiştir) olacağı varsayılmıştır.
- Doluluk oranı; ilk iki yıl için %65, 3., 4. ve 5. yıllar için %70, 6. yılı için %75 ve diğer yıllar için %80 olacağı varsayılmıştır.
- 2518 parsel eski 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1858 parsellerin tevhide ile oluşmuştur. 12.11.2012 tarihli yeni yapı ruhsat eki mimari proje 39.307 m² yüzölçümüne sahip 1911 parsel için alınmıştır. Tamamlanması durumundaki proje değeri hesaplanırken arsa alanı 39.307,00 m²olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı yıllık %21 olarak öngörülmüştür. Risksiz getiri oranı %12, diğer risk oranları ise %9 olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değerine ulaşabilmek için “Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi” kullanılmıştır. Ayrıca “Maliyet Analizi Yöntemi” ile de veriler elde edilmiş ve bu veriler nakit akımları analizine veri sağlamak amacıyla kullanılmıştır.

Elde edilen değerlerin uyumlaştırılmasıyla sonuç değer aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 40 Uyumlaştırma Tablosu

Değerlemeye Konu Taşınmazlar					
Parsel No	Yüzölçümü, m ²	İmar Durumu	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Değeri, TL	Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi Değeri, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
1598	9.509,00	Turistik Tesis	15.250.000	15.380.000	15.315.000
2518	163.968,72	Turistik Tesis+Konut	262.350.000	268.265.000	265.307.500
				TOPLAM	280.622.500

İki yöntemin ortalaması alınarak elde edilen uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değeri **280.622.500.-TL** olarak belirlenmiştir.

2518 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan ve yenileme yapı ruhsatı alınan 46.484 m² alanlı natamam tesisin tamamlanmış olması durumundaki bilgi amaçlı değeri **180.200.000-TL** olarak takdir ve tahmin edilmiştir.

7.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkullere ait mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcut durumda GYO portföyündedir. Halihazırda parseller için tanzim edilmiş ruhsatların imar mevzuatı gereğince yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik bulunmadığından yapı ruhsatlarının yenilenebileceği ve yapılacak yenileme işlemi akabinde taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde “Projeler” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de Madde 22 - d bendinde "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." belirtilmiştir. Buna göre; 1598 parsel için tanzim edilen 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatının yenilenmesi gerektiği ve mevcut durumda parselde inşaat bulunmaması sebebiyle GYO portföyüne "Arsalar ve Araziler" başlığı altında alınması gerektiğine kanaatine varılmıştır.

2518 parselde ise 26.11.2016 tarihli 835/37 sayılı yapı ruhsatının geçerlilik tarihi sona ermiştir. Bu nedenle tekrar yenilenmesi gerekmektedir. Natamam apart&otel yapısı için tanzim edilen 12.11.2012 tarihli 20/34 sayılı yenileme yapı ruhsatının 24.05.2018 tarih 15/1 sayı ile yenilediği tespit edilmiştir. Parsel üzerinde natamam durumda otel&apart projesinin bulunması ve bu proje için tanzim edilmiş 2018 yılına ait yenileme ruhsatı mevcut olduğundan GYO'nun portföyüne "Projeler" başlığı altında alınması gerektiğine kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların konumları, çevre özellikleri, imar durumları, kullanım amaçları, büyüklükleri, yakın çevredeki piyasa araştırmaları, altyapı ve ulaşım imkanları gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.



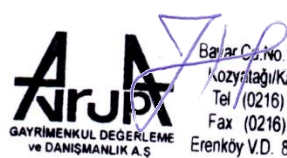
Raporda belirtilen tüm bilgiler dikkate alınarak konu parsellerin pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 41 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	K.D.V Hariç Pazar Değeri, TL	%18 K.D.V. Dahil Pazar Değeri, TL
Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1598 Parsel	15.315.000	18.071.700
Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 2518 Parsel	265.307.500	313.062.850
TOPLAM, TL	280.622.500	331.134.550

Sonuç olarak;

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii, 9.509,00 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli 0 Ada 1598 Parsel ile 163.968,72 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli 0 Ada 2518 Parselin toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **280.622.500.-TL (İkiyüzseksenmilyonaltıyüzyirmüikibinbeşyüz Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Pınar Başak ÇAMDERE Jeoloji Müh. 406457	 Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 402578	 Tayfun ÖZPAK Mimar 400129