

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER KÖYÜ,
1598, 2518 PARSELLER

ARALIK 2015

2015_400_165_03



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	4
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	7
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	9
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	9
4.2. EKONOMİK VERİLER	10
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
4.4. BÖLGE VERİLERİ	29
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	31
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	31
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	31
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	33
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	33
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	34
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	39
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	39
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	40
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	50
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	52

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme rapordur.
RAPORUN KAPSAMI	:	Konu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	02.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.12.2015
RAPORUN TARİHİ	:	30.12.2015
RAPOR NUMARASI	:	2015_400_165_03
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimizce daha önceki dönemlerde hazırlanan değerleme raporları ve takdir edilen K.D.V. hariç toplam değerler aşağıdaki gibidir: -29.12.2011 tarih, 11_400_104 sayılı raporda 164.996.000.-TL -28.12.2012 tarih, 2012_400_86 sayılı raporda 185.250.000.-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Mustafa Özgür SENGÜ Y. Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402449 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazların güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 9.509,00 m² yüzölçümlü 1598 parsel, 163.968,72 m² yüzölçümlü 2518 parsel numaralı arsalar. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu bilgileri

İLİ	:	MUĞLA	MUĞLA
İLÇESİ	:	MARMARİS	MARMARİS
MAHALLESİ	:	-	-
KÖYÜ	:	İÇMELER	İÇMELER
SOKAĞI	:	-	-
MEVKİİ	:	KIZILKUM	KIZILKUM
PAFTA NO	:	1	1
ADA NO	:	-	-
PARSEL NO	:	1598	2518
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.509,00 m ²	163.968,72 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	17/1650	35/3412
YEVMIYE NO	:	1313	6714
TAPU TARİHİ	:	06.02.2009	13.09.2012
HİSSE ORANI	:	TAM	1941959/5465624 3523665/5465624
MALİKİ (*)	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 16.11.2015 tarihli Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler aşağıda sıralanmıştır:

- **1598 Numaralı Parsel:**

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

- **2518 Numaralı Parsel:**

Konu taşınmaz üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 14.07.2010 tarih, 5062 yevmiye ile, 25.000.000 USD değerinde, faizsiz, 1. Derece ipotek kaydı bulunmaktadır.

**İpotek, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1941959/5465624) hissesine aittir.*

***2518 Parsel 13.09.2012 tarihinde, 6714 yevmiye ile 1858, 1911, 1912, 1913 ve 1914 parsellerin tevhidî ile oluşmuş olup; ipotek İçmeler 1858 ve 1912 parsellerden gelmektedir.*

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

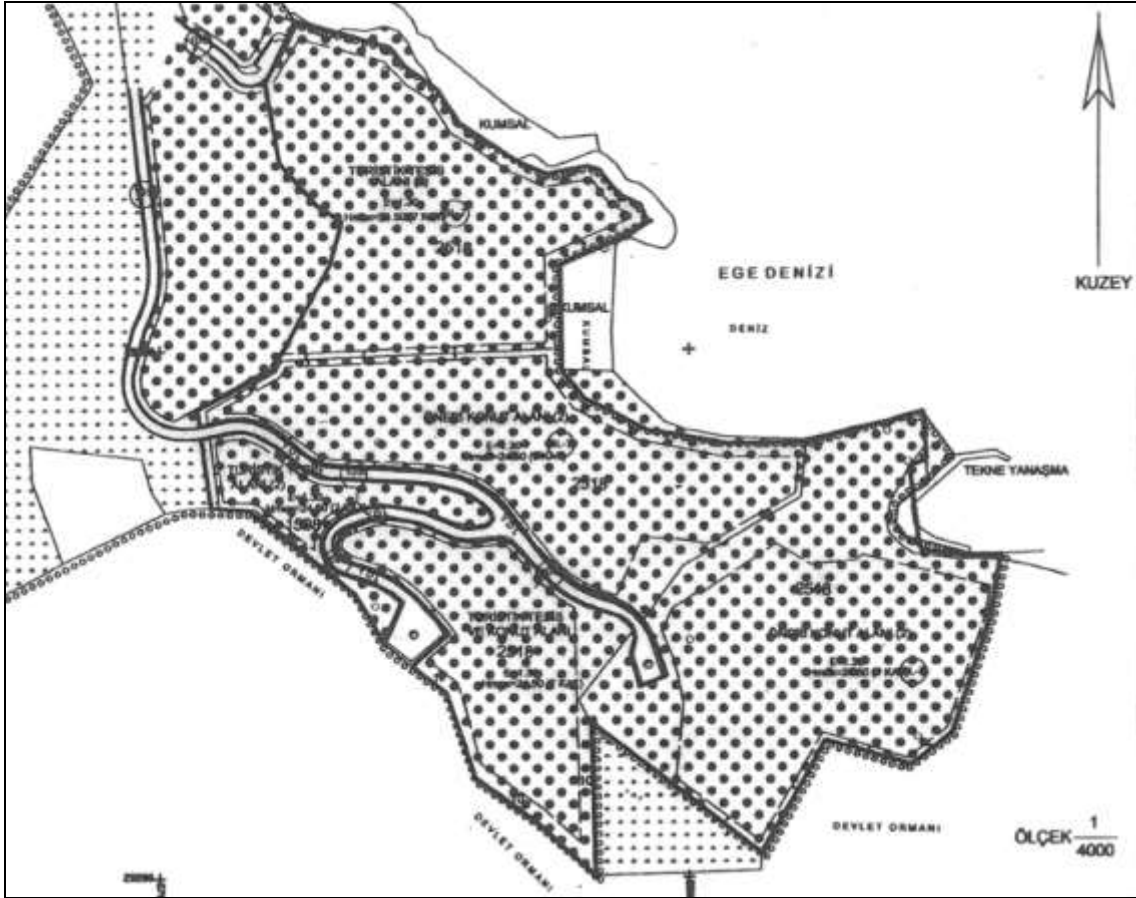
Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde son üç yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği bulunmadığı görülmüştür.

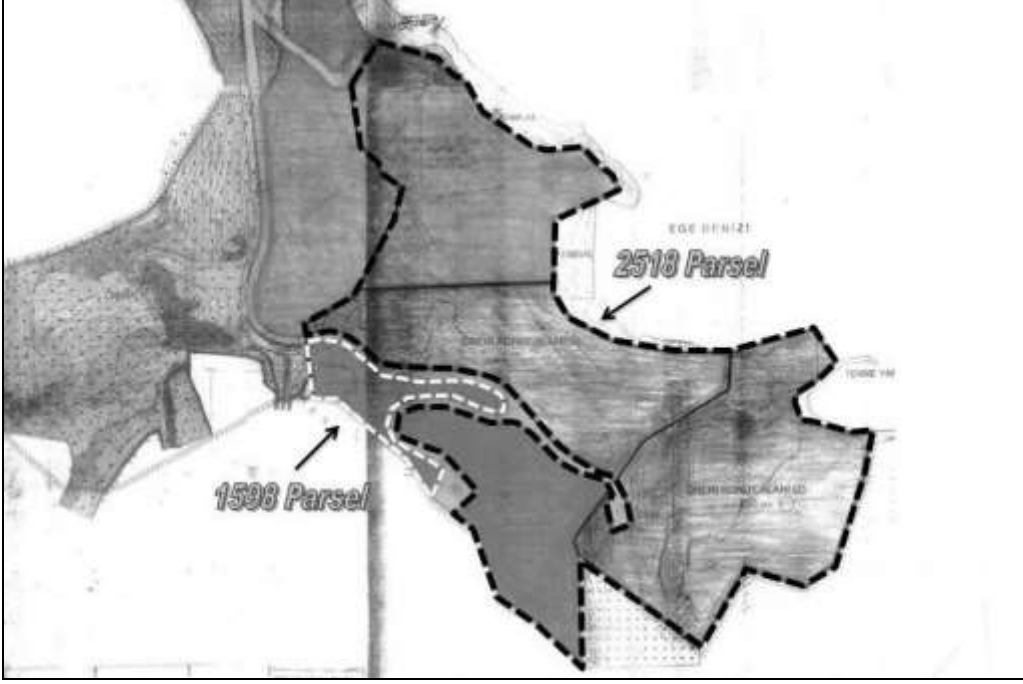
3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Marmaris Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.11.2015 tarihli resmi yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan **2518 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarında kısmen "Öneri Konut Alanı", kısmen Turistik Tesis Alanı", kısmen Turistik Tesis ve Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır. 1598 parsel ise; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Turistik Tesis Alanı" kullanımında, Emsal:1,30, Hmax:24,50 m. (7 kat) yapılaşma koşullarına sahiptir.

**Resmi imar durumu yazısı ekte sunulmuştur.*

***2518 Parsel 13.09.2012 tarihinde, 6714 yevmiye ile 1858, 1911, 1912, 1913 ve 1914 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur.*





3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

2518 Parsel: 12.11.2012 tarih, 20/34 sayılı, 27.350,00 m² alanlı Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi, 14.791,00 m² alanlı Apart Konut (Üç ve daha çok dairesi), 4.343,00 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis+Konut için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı ile 26.11.2012 tarih, 835/36 sayılı, 35.507,49 m² alanlı 39 adet tripleks villa için düzenlenmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca tevhit işlemi öncesine ait -1911 parsel iken düzenlenmiş olan- 28.07.2000 tarih, 15-1 sayılı, 36.743,00 m² alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m² alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m² alanlı Bodrum Katları ve 715,00 m² alanlı Kapalı Katlı Otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis Konut için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı da bulunmaktadır.

2518 parseldeki turistik tesise ait otel ve apart için yeniden düzenlenmiş olan 12.11.2012 tarihli mimari proje incelenmiş ve halihazırda natamam durumda olan yapının projesi ile genel olarak uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu 2518 parsel üzerinde konumlu natamam otel ve apart inşaatı 2001 yılı öncesinde yapılmış olduğundan 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olmayıp herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmediği kanaatine varılmıştır.

1598 Parsel: 26.11.2012 tarih, 835/37 numaralı, 5.205,63 m² alanlı Apart Otel için verilmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Parseller üzerinde planlanmış olan villa projelerine ait 19.10.2012 tasdik tarihli mimari projeler incelenmiştir.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı bilgileri

Veriliş Amacı	Niteliği	Tarih	Sayı	Ünite Sayısı	Toplam Alan	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Toplam Kat
2518 Parsel									
Tadilat	Turistik Tesis	28.07.2000	15-1	1	46.484,00	3A	1	7	8
Yenileme	Turistik Tesis	12.11.2012	20/34	1	46.484,00	3A	1	7	8
Yeni Yapı	Tripleks Konut	26.11.2012	835/36	39	35.507,49	4B	2	2	4
1598 Parsel									
Yeni Yapı	Apart Otel	26.11.2012	835/37	1	5.205,63	4B	2	2	4

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin olarak 12.11.2012 tarihle yenileme ruhsatı alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler alınmış olup aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde 39 adet villa için 19.10.2012 tarihli mimari proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihli Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel için 19.10.2012 tarihli mimari proje, 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen 25.11.2014 tarihli dilekçesi incelenmiştir. Dilekçede 26.11.2012 tarihli ruhsatlarına istinaden imalatlarına başladığı belirtilmektedir. Dilekçe ekinde imalatlara ait faturalar ve denetim firmasının 20.11.2014 tarihli, 2518 parsel için temel çalışması ve 50 m² alan için beton tutanağı ve 1598 parsel için temel çalışması ve 50 m² alan için beton tutanağı bulunmaktadır. Ancak belediyesinde yapılan incelemelerde ilgili dilekçeyi takiben belediye tarafından yazılmış herhangi bir resmi belgeye rastlanmamıştır.

Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29.maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

06.12.2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un ilk mahalli idareler genel seçimi olan 30 Mart 2014 tarihinde yürürlüğe girmesiyle Muğla İli, Büyükşehir Belediyesi statüsüne alınmış ve konu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu İçmeler Belde Belediyesi kapatılarak Marmaris Belediyesi'ne bağlanmıştır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge Marmaris İlçesi, İçmeler Belde Belediyesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında yer almakta iken yapılan değişiklikler sonucunda Marmaris Belediyesi, İçmeler Mahallesi'ne bağlanmıştır. Konu gayrimenkuller için alınmış olan tüm yasal belgeler (yapı ruhsatı, mimari proje vb.) İçmeler Belediyesi tarafından düzenlenmiştir. Son üç yıllık döneme ait imar planları incelendiğinde yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Tapu kaydına göre konu parsellerden, 2518 parsel (1941959/5465624) hissesi üzerinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 25.000.000 USD değerinde (14.07.2010 tarih, 5062 yevmiye) ipotek kaydı bulunmaktadır.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'de

"MADDE 22 (Değişik:RG23/1/201428891)

*c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. **Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.***

MADDE 30

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

(2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

MADDE 31 – (Değişik:RG23/1/201428891)

*(1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin **beş katı kadar kredi kullanabilirler.** Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." denilmektedir.*

Kamu Aydınlatma Platformu üzerinden yayınlanmış olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından açıklanan bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolara göre takyidat kaydında belirtilen ipotek miktarının Sinpaş GYO A.Ş.'nin konsolide olmayan öz sermayelerinin 5 katının altında olduğundan Tebliğ'in yukarıda bahsedilen maddelerine göre portföyde bulunmasında herhangi bir olumsuzluk bulunmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 2518 parsel üzerinde kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatı için yer almaktadır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (En son 12.11.2012 tarihli yenileme ruhsatı bulunmaktadır.) alınmış olup aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1598 parselde yapılması planlanan apart otel (7 adet villa) ve 2518 parselde yapılması planlanan 39 adet villa projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması

gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış ancak yapı ruhsatı tarihi olan 26.11.2012 itibariyle 2 yıl içerisinde bu ruhsatlara istinaden yapılmış herhangi bir inşaat faaliyetine rastlanılmamıştır.

Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'de

"MADDE 22 – (Değişik:RG23/ 1/201428891)

d) Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

Tebliğ'in 22. Maddesi dikkate alınarak;

1598 parsel için 26.11.2012 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatının yenilenmesi gerektiğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "**Arsalar**" başlığı altında alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

2518 parsel üzerinde yer alan natamam otel ile apart otel için yenileme ruhsatının bulunduğu ve geçerliliğini koruduğu görülmüş olup 26.11.2012 tarihinde 39 adet villa için alınan yeni yapı ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir. Parsel üzerindeki natamam otel ile apart inşaatı için yasal izinlerinin alınmış olmasından (2012 yılında yapı ruhsatı yenilenmiş) ve inşaat faaliyetlerine başlanılmasında herhangi bir engel olmamasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "**Yatırım Projesi ve Arsa***" niteliğinde alınması gerektiği kanaatine varılmıştır. (*Halen daha inşa edilebilecek emsal hakkı olması göz önünde bulundurularak)

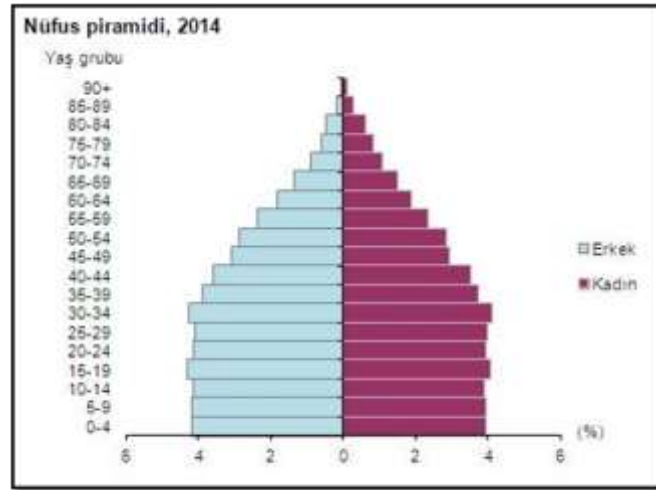
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye’de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3’e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8’e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli’dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. ABD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD’ nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgali bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

Ocak 2015’te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu’nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya’nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro’da %2 ve Japon Yeni’nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz

oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 3 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2015 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

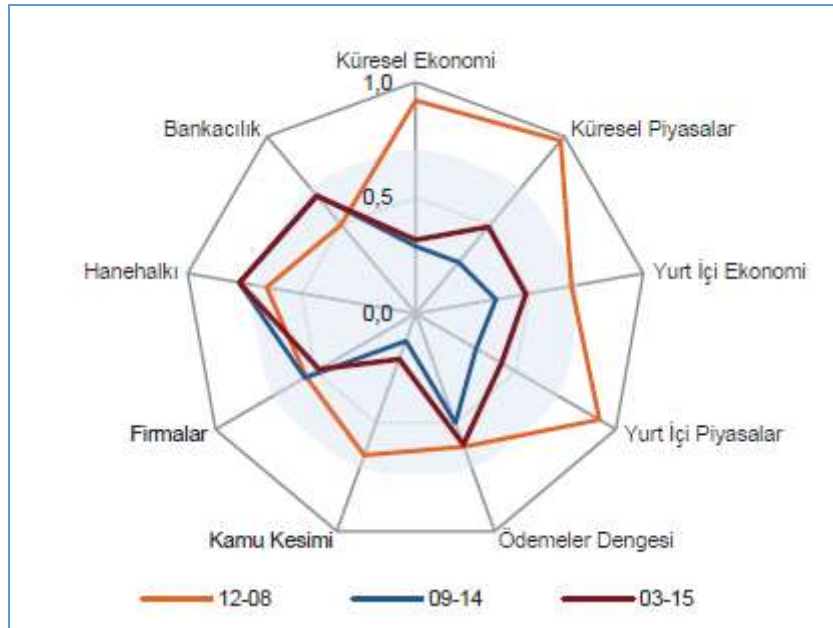
Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraçın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendiracaktır.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir.

(TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 4 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
D B	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

Ekonomi Bakanlığı'nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye'nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye'nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası'nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye' deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 5 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

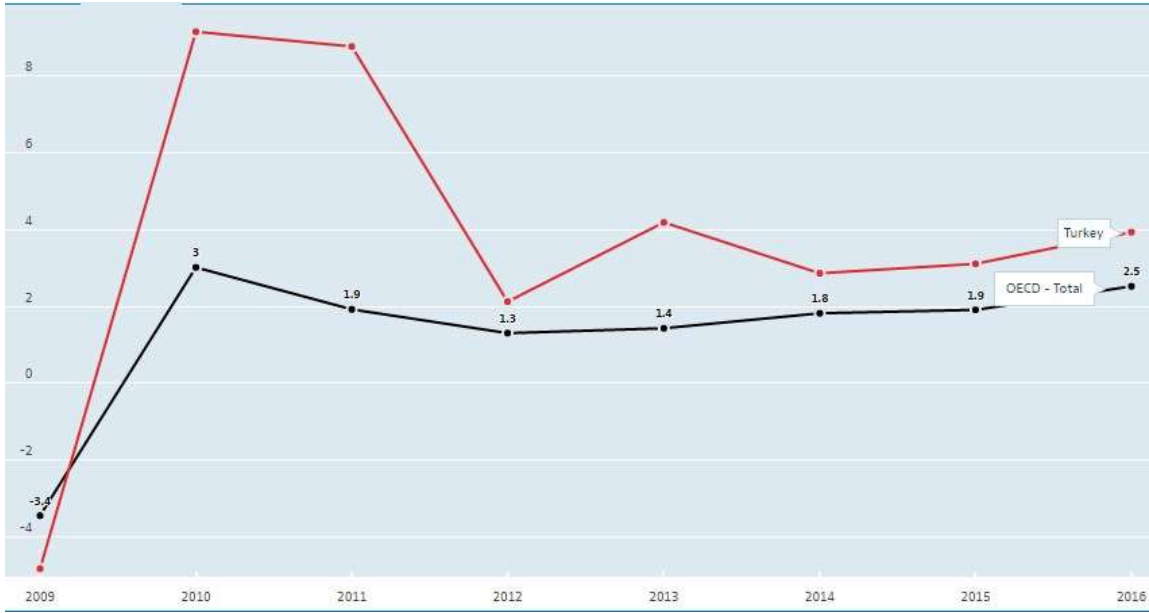
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
		2015	2016		2015	2016		2015	2016		2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.5
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁵	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁵	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3.1, 2016'da ise yüzde 3.6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4.8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11.4,2016 yılında 11.6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 6 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri


Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8'lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur.

Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7'lik artışla 1 milyar 390 milyon TL, cari fiyatlarla %17'lik artışla 17 milyar 458 milyon TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3'lük artışla 106 milyar 192 milyon TL olmuştur.

Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18 milyar 873 milyon TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268 milyar 473 milyon TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4'lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015

Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 506	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316 milyar 311 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20 milyar 982 milyon TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66 milyar 891 milyon TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3 milyar 211 milyon TL olmuştur. Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90 milyar 929 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117 milyar 695 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7 milyar 858 milyon TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136 milyar 795 milyon TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8 milyar 703 milyon TL olmuştur.

**Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015
[1998 Fiyatlarıyla]**

Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

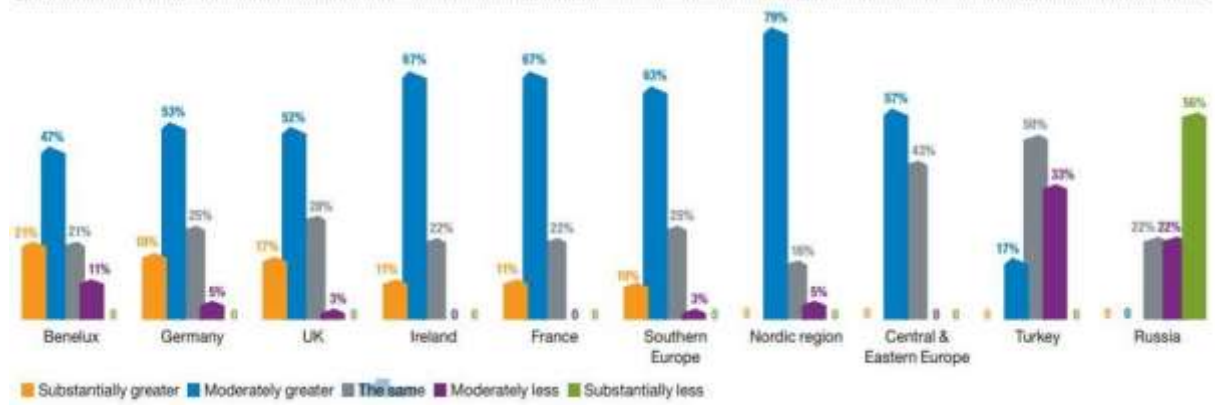
4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı

ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 7 Döviz Kuru Değişimleri



Kaynak: TCMB

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanıma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

4.3.1. 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 ilkin 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.

Turistlerin barınmaları, eğlenip dinlenmeleri için yapılan oteller, moteller, pansiyonlar, plajlar, lokanta ve gazinolar, kamp alanları, eğlence yerleri, spor ve avcılık tesisleri, kaplıcalar birer turizm kurum veya kuruluşudur. Bu kurumların sayısı, konforu, personelinin güler yüzlülüğü, buralara ulaşım kolaylığı turist akımını artırır. Turizmi arttıran bir başka bir etmen de tarihi anıtların bolluğudur. Eski kent harabeleri, ünlü anıtlar (camiler, kiliseler, açık hava tiyatroları, müzeler vb...) her zaman insanların ilgisini çekmiştir. Bunların yanı sıra doğa güzellikleri de önemli bir ilgi kaynağıdır.

Turizm Sektörü, dünya ekonomisinde önemli yer tutan sektör haline gelmiş olup ülkelere döviz girdisini artırıcı özelliği, emek yoğun sektör olması nedeni ile geniş istihdam alanları sağlaması, ülke ekonomisine artı değerler katması, beraberinde diğer sektörlerin gelişimini olumlu yönde etkilemesi nedeni ile önemi gün geçtikçe artmaktadır.

4.3.1.1. Dünya Turizm Sektörü

Seyahat, yakın geçmişe kadar üst sosyo-ekonomik grupların tutkusu olmuştur. Turizm hareketleri ise 19'uncu yüzyıl başlarından itibaren, tabana doğru yayılmaya başlamış, bireysellikten kitleliliğe geçiş yaşanırken, turistler için ticari organizasyonların sayısı da artmıştır. Amerika'nın keşfi sonrası turistik organizasyonlar kıtalara uzanmış, Türkiye ise Avrupa'dan "Şark Ekspresi" ile İstanbul'a gelen turistlerle tanışmış, Sirkeci tren istasyonunda inen önemli kişiler, özel hazırlanmış kabinlerle insanlar tarafından konaklayacakları Pera Palas Oteli'ne taşınmıştır.

Avrupa'da giderek yaygınlaşan turizm hareketleri, sektörün en önemli ayaklarından olan "konaklama sektörü ve seyahat acenteciliğini" de tetiklemiştir. Avrupa'da peş peşe modern otel zincirleri açılmış, o dönemdeki yenedünya olan Amerika kıtasında da, Avrupa paralelinde gelişmeler yaşanmıştır. Bu kıtalar halen turizme erken girmenin avantajını yaşamaktadır. Bugün, dünya turizminin ağırlık noktasını Avrupa bölgesi oluşturmakta, bu kıta en fazla turizm hareketine sahne olma niteliğini korumaktadır.

Uluslararası turist trafiğine bakıldığında ise; dünyada en fazla turist gönderen ve turist kabul eden ülkelerin özellikle Avrupa ve Amerika kıtasında yoğunlaştığı görülmektedir.

Dünya Turizm Örgütü'nün (WTO) verilerine göre, dünyadaki her 3 turistten biri AB vatandaşıdır. Ancak, tüm bu olumlu durum ve gelişmelere karşın, son yıllarda AB'nin ve ABD'nin dünya içindeki turizm payları giderek azalmaktadır. Başta Çin olmak üzere, Güneydoğu Asya ve Pasifik ülkeleri turistik açıdan yükselen cazibe merkezleri haline gelmektedir. Bunun nedenleri arasında en önemlileri, teknolojik gelişmeler sayesinde ulaşım ve haberleşme olanaklarının gelişerek, fiyatların ucuzlaması, keşfedilmeyeni keşfetme tutkusu ve turistik aktivitelere katılma beklentisi sayılabilir.

Ekonomik, sosyal, kültürel ve doğal çevre ile sürekli etkileşim içinde ve döviz-istihdam yaratıcı özellikleriyle çok yönlü bir faaliyet alanı olan turizm, dünyanın en hızlı gelişen sektörüdür.

Dünya Turizm Örgütü tarafından hazırlanan yıllara göre dünyada turizmdeki büyüme grafiği sektörün gelişimini kanıtlamaktadır.

Dünyada turist sayısındaki yıllık ortalama artışın en yüksek olduğu dönem %9.9 ile 1950-1970 yılları arasında iken, 1970-1990 döneminde bu rakamın %5.2'ye 1990-2010 döneminde ise; %3.7'ye düştüğü görülmektedir.

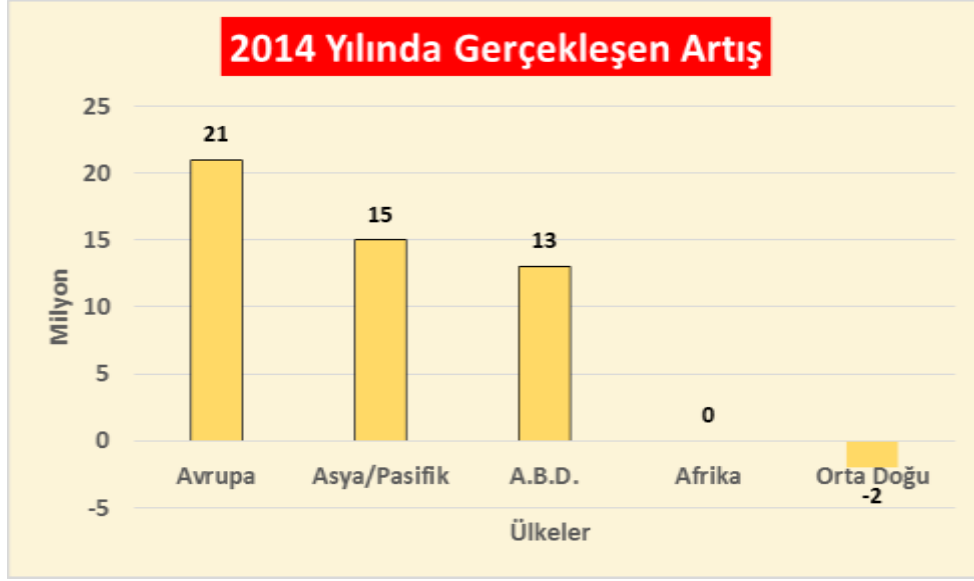
Son yıllarda Dünyadaki gelişme ve değişimlere paralel olarak turizmde de yeni bir dünya düzeni kurulması yönünde yeni bir sürece girildiğine ilişkin saptama, son dönemde daha yüksek sesle dile getirilmektedir. Uluslararası seyahat endüstrisi bugün itibariyle Avrupa merkezlidir. Dünya turizm pazarı da Almanya ve İngiltere olmak üzere başını iki Avrupa ülkesinin çektiği Akdeniz bölgesi odaklı bir pazardır. Bu tablo aynı zamanda günümüzde dünya turizm hareketi ve düzeninin ifadesidir. Ancak bu düzen hızla değişmektedir.

Birleşmiş Milletler Dünya Turizm Örgütü (UNWTO)'nün hazırladığı raporlarda, 2014 yılı içerisinde 1 milyar 135 milyon kişi, turistik amaçlı uluslararası seyahat gerçekleştirmiştir. Buna göre Dünya Turizm Barometresi'ne göre, 2014 yılında dünya turizmi beklenti aralığından sapmayarak %4,4 oranında büyüme göstermiştir (UNWTO 2013 Raporu verilerine göre 2014 yılı beklenen artış %4-4,5 arasındaydı). Bu 2014 yılında bir önceki yıla göre fazladan yaklaşık 47 milyon kişinin uluslararası seyahat gerçekleştirdiği anlamına gelmektedir. Gerçekleşen yaklaşık 47 milyonluk artışın 21 milyonu Avrupa'da, 15 milyonu Asya ve Pasifik'te, 13 milyonu Amerika'da gerçekleşmiştir. Orta Doğu'da turist sayısında 2 milyon kişi azalma gerçekleşirken Afrika'da geçen yıla göre turist sayısında değişiklik yaşanmamıştır.

Tablo. 8 UNWTO Verileri Dünya Turizmi – Uluslararası Turist Hareketi



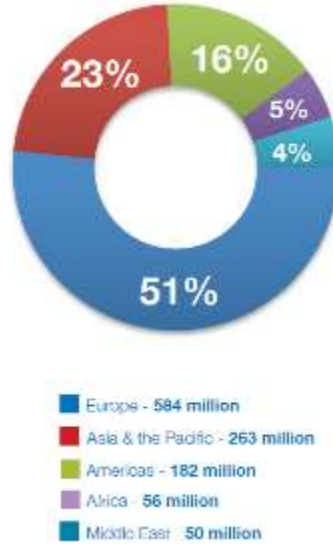
Tablo. 9 UNWTO Verileri 2014 Yılı Bir Önceki Yıla Göre Yaşanan Turist Artışının Bölgesel Dağılımı



Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Yılı Raporu (2015 Yılına Ait Veriler 2016 Yılında Açıklanacaktır)

UNWTO'nun verilerine göre; dünyada en fazla turist çeken kıta Avrupa olmaya devam ederken, 2014 yılında ziyaret gerçekleştiren 1 milyar 135 milyon turistin; 584 milyon kişisi "yaşlı kıtaya" gittiği görülmüştür. Bunun 263 milyon kişisi Asya&Pasifik'e, 182 milyon kişisi Amerika kıtasına, 56 milyon kişisi Afrika kıtasına ve 50 milyon kişisi ise Orta Doğu'ya gitmiştir.

Tablo. 10 UNWTO Verileri 2014 Yılı Bölgesel Ziyaretçi Sayıları



2014 yılında 50 milyon turistin gittiği Ortadoğu ülkelerinde büyüme %3,8 olarak gösterilmiştir. 2013 yılında Ortadoğu ülkelerine 52 milyon turist gitmiş olup 2014 yılında bu rakamda azalma görülmüştür. UNWTO, özellikle Suriye, Ürdün ve Libya gibi ülkelerde turizmin son yıllarda çok büyük kayba uğradığını ancak 2015 yılı için Ortadoğu ülkelerinin turizmde % 2-5 arasında bir büyüme öngördüğünü kaydetmiştir.

2014 yılında 2013 yılına göre; diğer kıtalara ait verilerde ise Asya ve Pasifik % 5, Afrika % 2, Avrupa % 4 ve Amerika % 8 oranında büyümüştür. 2014 yılı Temmuz/Ağustos dönemine kadar olan verilerin 2013 yılına göre büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

UNWTO'nun hazırladığı raporda 2015 yılına ait uluslararası turizm verilerine göre; 2015 yılı için dünya turizmde beklenen artış %3-4 aralığındadır.

Tablo. 11 2015 Yılı Dünya Turizm Büyüme Oranı Öngörüsü

UNWTO Verileri	Güncel Artış Verileri (%)		2015 Artış Öngörüsü (%)
	2013	2014	
Dünya	5,0%	4,4%	3 - 4%
Avrupa	5,4%	4,0%	3 - 4%
Asya/Pasifik	6,0%	5,0%	4 - 5%
ABD	3,6%	8,0%	4 - 5%
Afrika	5,6%	2,0%	3 - 5%
Orta Doğu	0,0%	-3,8	2 - 5%

Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Raporu (2015 Yılına Ait Veriler 2016 Yılında Açıklanacaktır)

UNWTO verilerine göre 2014 yılında dünya ölçeğinde turizm sektöründen elde edilen gelirler açısından en çok gelir elde edilen ülkeler sıralamasında A.B.D. 177,2 milyar USD ile birinci sırada yer almıştır.

UNWTO verilerine göre 2014 yılında 83,7 milyon kişi ile en çok ziyaretçi çeken ülke Fransa olmuştur. Fransa'yı 2.sırada A.B.D., İspanya, Çin, İtalya ve 6.sırada 41,4 milyon kişi ile Türkiye takip etmiştir.

Tablo. 12 UNWTO Verileri ile 2014 yılı En Çok Ziyaretçi Çeken Ülkeler

Dünyanın En Fazla Turist Ağırlayan İlk 10 Ülkesi				
ÜLKELER	MİLYON KİŞİ		DEĞİŞİM (%)	
	2013	2014	2013/2012	2014/2013
1 FRANSA	83,6	83,7	2,0	0,1
2 ABD	70,0	74,8	5,0	6,9
3 İSPANYA	60,7	65,0	5,6	7,1
4 ÇİN	55,7	55,6	-3,5	-0,2
5 İTALYA	47,7	48,6	2,9	1,9
6 TÜRKİYE	39,2	41,4	5,9	5,6
7 ALMANYA	31,5	33,0	3,7	4,8
8 İNGİLTERE	31,1	32,6	6,1	4,8
9 RUSYA	28,4	29,8	10,2	4,9
10 MEKSİKA	24,2	29,1	3,2	20,2

Tablo. 13 UNWTO Verileri ile 2014 yılı En Çok Turizm Geliri Kazanan Ülkeler

Dünya Turizminden En Fazla Gelir Sağlayan 10 Ülke				
ÜLKELER	MİLYAR (\$)		DEĞİŞİM (%)	
	2013	2014	2013/2012	2014/2013
1 ABD	172,9	177,2	7,0	2,5
2 İSPANYA	62,6	65,2	7,6	4,2
3 ÇİN	51,7	56,9	3,3	10,1
4 FRANSA	56,7	55,4	5,6	-2,3
5 MAKAO (ÇİN)	51,8	50,8	18,1	-1,9
6 İTALYA	43,9	45,5	6,6	3,6
7 İNGİLTERE	41,0	45,3	12,1	10,5
8 ALMANYA	41,3	43,3	8,2	4,8
9 TAYLAND	41,8	38,4	23,4	-8,1
10 HONG KONG (ÇİN)	38,9	38,4	17,7	-1,3

Kaynak : B.M. Dünya Turizm Örgütü (UNWTO) 2015 Raporu

4.3.1.2. Türkiye Turizm Sektörü

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

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

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

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

TÜİK 2015 yılı verilerine göre; 2013 ve 2014 yıllarında Türkiye'ye gelen ziyaretçi sayıları incelendiğinde 2013 yılında 39.226.226 kişi olan sayı, 2014 yılında 41.415.070'e yükselerek artış göstermiştir. Türkiye'ye giriş yapan ziyaretçi sayısı bir önceki yıla göre % 5,6 oranında artmıştır. Bu kişilerin 35.850.286 kişisi yabancılar, 5.664.784 kişisi ise Türk vatandaşlarından oluşmaktadır. Aylara göre Türkiye'ye giriş yapan ziyaretçilerin geliş zamanları incelendiğinde ise ziyaretçilerin girişleri en çok Temmuz ve Ağustos aylarında yani 3. Çeyrek dönemde gerçekleştiği görülmektedir.

Turizm geliri ise 2014 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %6 oranında artarak 34.305.904 bin USD olmuştur. Bu gelirin % 80'i yabancı ziyaretçilerden, %20'si ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmekte olup 2014 yılında yapılan harcamaların 8.905.882 bin USD'sini kişisel harcamalar, 3.948.491 bin USD'sini ise paket tur harcamaları oluşturmuştur.

2015 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların ortalama harcaması 670 USD, yurtdışında ikamet eden vatandaşların ortalama harcaması ise 881 USD olarak gözlenmiştir.

2015 yılı üçüncü çeyreğinde yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşların harcamalarından oluşan turizm gideri ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %14 artarak 1.344.630 bin USD olmuştur. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %12,6 artarak 2.571.810 kişi olmuş, bunların kişi başı ortalama harcaması ise 523 USD olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı 3.çeyreğine ait verileri de kapsayan turizm verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 14 Turizm Gelir/Gider Verileri – 2013 – 2014 - 2015 Üçüncü Çeyrek

Türkiye'ye Gelen Ziyaretçiler					Yurtdışı Ziyaret Eden Vatandaşlar		
Yıl	Çeyrek Dönem	Turizm Geliri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)	Turizm Gideri Bin (USD)	Kişi Sayısı	Kişi Başı Ort. Harcama (USD)
2.013	1	4.648.816	4.773.826	974	1.205.355	1.659.631	726
	2	8.315.789	10.267.778	810	1.286.831	1.835.515	701
	3	11.579.006	16.057.651	721	1.224.441	2.067.830	592
	4	7.765.380	8.126.971	956	1.536.938	1.962.893	783
2013 Yıl Toplam		32.308.991	39.226.226	824	5.253.565	7.525.869	698
2.014	1	4.807.836	5.065.759	949	1.365.770	1.728.284	790
	2	8.975.976	10.967.100	818	1.402.783	2.042.086	687
	3	12.854.373	17.084.013	752	1.178.170	2.283.278	516
	4	7.667.719	8.298.198	924	1.523.759	1.928.616	790
2014 Yıl Toplam		34.305.904	41.415.070	828	5.470.482	7.982.264	685
2.015	1	4.868.890	5.344.574	911	1.282.504	1.865.059	688
	2	7.733.677	10.751.351	719	1.542.832	2.462.510	627
	3	12.294.188	17.408.995	706	1.344.630	2.571.810	523
	TEMMUZ	3.682.936	5.244.965	702	496.650	949.715	523
	AĞUSTOS	4.742.362	6.748.708	703	445.146	872.220	510
	EYLÜL	3.868.890	5.415.322	714	402.834	749.875	537

Kaynak: TÜİK

Turizm sektöründen elde edilen gelirler incelendiğinde 2013 yılında toplam 32.308.991 bin USD olan turizm geliri, 2014 yılında 34.305.904 bin USD'ye yükselmiştir. 2015'in 3. çeyreğinde ise turizm gelirleri 12.294.188 bin USD olarak açıklanmıştır.

Tablo. 15 Yıllara Göre Turizm Gelirleri / 2003 - 2015 Üçüncü Çeyrek

YABANCI ZİYARETÇİ VE YURT DIŞINDA İKAMET EDEN VATANDAŞ ZİYARETÇİ TURİZM GELİRLERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI										
Distribution of Tourism Receipts of Foreign Visitor and Turkish Citizens Residing in abroad by Years										
YILLAR	Yıllık/ Çeyrek Dönem	TOPLAM - Total			YABANCI - Foreigner			VATANDAŞ - Citizen		
		TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM GELİRİ	ZİYARETÇİ SAYISI	ORTALAMA HARCAMA
		(1000 \$)		(\$)	(1000 \$)		(\$)	(1000 \$)		(\$)
2003	Yıllık	13 854 866	16 302 053	850	10 141 116	13 701 419	740	3 600 411	2 600 634	1 384
2004	Yıllık	17 076 606	20 262 640	843	13 061 118	17 202 996	759	3 862 552	3 059 644	1 262
2005	Yıllık	20 322 112	24 124 501	842	15 725 813	20 522 621	766	4 374 383	3 601 880	1 214
2006	Yıllık	18 593 951	23 148 669	803	13 918 757	19 275 948	722	4 463 614	3 872 721	1 153
2007	Yıllık	20 942 500	27 214 988	770	15 936 347	23 017 081	692	4 703 850	4 197 907	1 121
2008	Yıllık	25 415 067	30 979 979	820	19 612 296	26 431 124	742	5 418 439	4 548 855	1 191
2009	Yıllık	25 064 482	32 006 149	783	19 063 702	27 347 977	697	5 690 629	4 658 172	1 222
2010	Yıllık	24 930 997	33 027 943	755	19 110 003	28 510 852	670	5 558 366	4 517 091	1 231
2011	Yıllık	28 115 692	36 151 328	778	22 222 454	31 324 528	709	5 638 484	4 826 800	1 168
2012	Yıllık	29 007 003	36 463 921	795	22 410 364	31 342 464	715	6 354 378	5 121 457	1 241
2013	Yıllık	32 308 991	39 226 226	824	25 322 291	33 827 474	749	6 760 180	5 398 752	1 252
2014	Yıllık	34 305 904	41 415 070	828	27 778 026	35 850 286	775	6 289 260	5 664 784	1 130
2015(*)	1	4 868 890	5 344 575	911	3 814 817	4 314 332	884	1 024 308	1 030 243	994
2015(**)	2	7 733 676	10 751 351	719	6 662 826	9 637 458	691	1 025 871	1 113 893	921
2015(**)	3	12 294 188	17 408 995	706	9 893 997	14 761 540	670	2 333 483	2 647 454	881

(*) Geçici veriler: Üç Aylık (Ocak-Şubat-Mart), (**) Geçici Veriler: Üç Aylık (Nisan-Mayıs-Haziran/ Temmuz-Ağustos-Eylül)

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

T.Ü.İ.K 2013-2015 İlk Çeyrek Yılı Turizm Gelirleri verilerine göre 2011 ile 2012 yılları arasında gerçekleşen toplam turizm gelirlerinde yılın 3. çeyreğinde ~%2,3 oranında azalma gözlemlenmiş olup, 2012 yılının ilk çeyreği ile 2013 yılı ilk çeyreği arasında ~%4,7 oranında gelir artışı gözlemlenmiştir. 2012-2013 yılı arasındaki dönemde turizm sektöründe gözlemlenen yatırımlar dolayısı ile artan gelirlerin yanı sıra giderler de artmıştır. 2013 yılının 3. çeyreği ile 2014 yılı 3. çeyreği arasında ise ~%11 oranında gelir artışı gözlemlenmiştir. 2015'in ilk çeyreğinde ise turizm

gelirleri 4.868.891 bin USD, ikinci çeyreğinde ise 7.733.676 bin USD, üçüncü çeyreğinde ise 12.294.188 bin USD olarak açıklanmıştır.

Tablo. 16 Yıllara Göre Turizm Gelirleri Değişim Oranları / 2012 – 2013 - 2014

TURİZM GELİRİ - Tourism Receipts					
(Milyon \$ - Million \$)					
AYLAR Months	YILLAR			DEĞİŞİM ORANI - (%)	
	2012	2013	2014	2013/2012	2014/2013
OCAK-January	1 128,7	1 451,0	1 520,4	28,6	4,8
ŞUBAT-February	1 038,9	1 383,7	1 442,3	33,2	4,2
MART-March	1 356,8	1 814,2	1 845,2	33,7	1,7
1.Çeyrek TOPLAM 1.Q Total	3 524,4	4 648,8	4 807,8	31,9	3,4
NİSAN-April	1 718,1	1 951,5	2 103,3	13,6	7,8
MAYIS-May	2 402,6	2 992,7	3 146,4	24,6	5,1
HAZİRAN-June	2 945,3	3 371,6	3 726,3	14,5	10,5
2.Çeyrek TOPLAM 2.Q Total	7 066,0	8 315,8	8 976,0	17,7	7,9
TEMMUZ-July	3 553,8	3 469,5	3 705,6	-2,4	6,8
AĞUSTOS-August	3 808,9	4 204,8	4 946,6	10,4	17,6
EYLÜL-September	3 692,4	3 904,8	4 202,1	5,8	7,6
3.Çeyrek TOPLAM 3.Q Total	11 055,1	11 579,0	12 854,4	4,7	11,0
EKİM-October	3 764,0	4 086,6	3 965,3	8,6	-3,0
KASIM-November	2 107,8	2 131,5	2 098,8	1,1	-1,5
ARALIK-December	1 489,7	1 547,2	1 603,6	3,9	3,6
3.Çeyrek TOPLAM 3.Q Total	7 361,5	7 765,4	7 667,7	5,5	-1,3
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	29 007,0	32 309,0	34 305,9	11,4	6,2

Kaynak : Türkiye İstatistik Kurumu , Merkez Bankası , Kültür ve Turizm Bakanlığı
Source : TurkStat, Central Bank, Ministry of Culture and Tourism

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK

2000 yılında 325.168 Turizm İşletme Belgeli yatak kapasitesine bağlı olan Türkiye, ~%130 oranında bir artış kaydederek, 2013 yılında 749.299 yatak kapasitesine ulaşmıştır. 2013 yılında 301.862 yatak kapasiteli Turizm Yatırım Belgeli konaklama tesisleri ile birlikte toplam yatak kapasitesi 1.051.161'e yükselmiştir. Turizm Yatırım Belgesi toplam tesis sayısı 1.056, oda sayısı ise 139.928'dir. Turizm İşletme Belgeli toplam tesis sayısı ise 2.982, oda sayısı ise 357.440 olarak açıklanmıştır.

Tablo. 17 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2000-2013 Yılları Arası

YILLAR	TURİZM İŞLETME BELGELİ TESİSLER			TURİZM YATIRIM BELGELİ TESİSLER		
	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
2000	1.824	156.367	325.168	1.300	113.452	243.794
2001	1.980	175.499	364.779	1.240	107.262	230.248
2002	2.124	190.327	396.148	1.138	102.972	222.876
2003	2.240	202.339	420.697	1.130	111.894	242.603
2004	2.357	217.664	454.290	1.151	118.883	259.424
2005	2.412	231.123	483.330	1.039	128.005	278.255
2006	2.475	241.702	508.632	869	123.326	274.687
2007	2.514	251.987	532.262	776	112.541	254.191
2008	2.566	268.633	567.470	772	113.487	258.287
2009	2.625	289.383	608.765	754	103.119	231.456
2010	2.647	299.621	629.465	877	114.771	252.984
2011	2.783	319.319	668.829	922	122.364	267.900
2012	2.870	336.447	706.019	960	126.592	273.877
2013	2.982	357.440	749.299	1.056	139.928	301.862

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

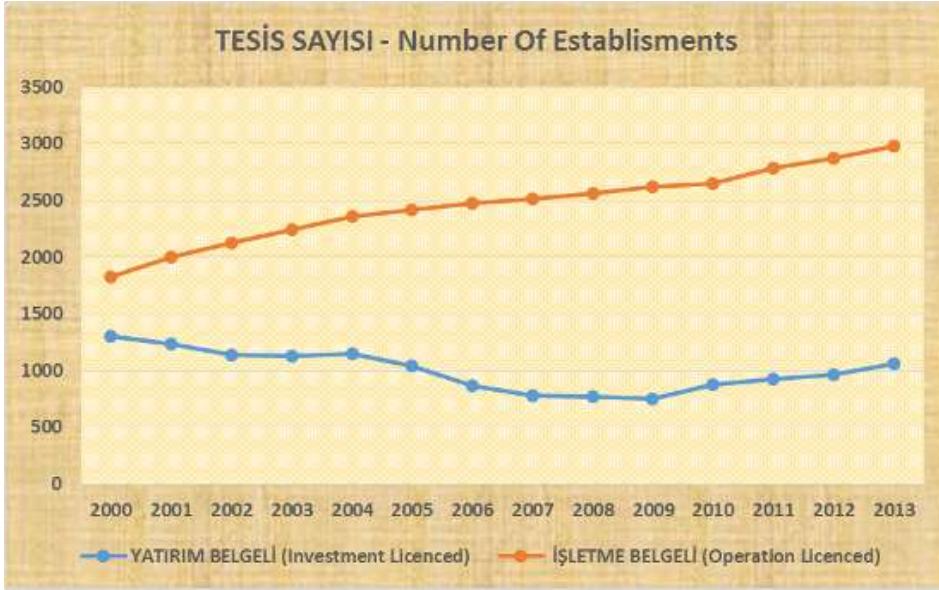
Tablo. 18 Toplam Tesis/Oda/Yatak Kapasitesi-2013 Yılı Detaylı

TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI: (31.12.2013)

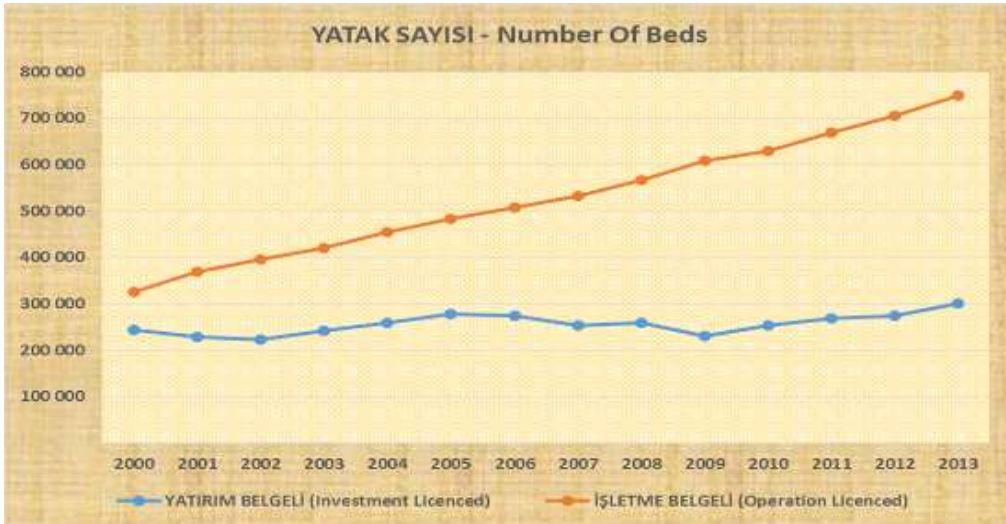
Number of Tourism Licenced Accommodation Establishments by Types and Classes

TÜRÜ Type	SINIFI Class	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
		TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
OTELLER (Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	188	51 870	111 861	442	141 836	301 406
	4 YILDIZLI / 4 Stars	311	43 217	90 187	624	91 793	189 400
	3 YILDIZLI / 3 Stars	292	18 200	37 212	773	48 285	97 579
	2 YILDIZLI / 2 Stars	24	1 495	3 193	453	17 200	33 943
	1 YILDIZLI / 1 Star	24	702	1 324	49	1 815	3 550
	TOPLAM - Total	839	115 484	243 777	2 341	300 929	625 878
MOTELLER (Motels)	1.SINIF / 1st Class				1	13	25
	2.SINIF / 2nd Class				2	78	159
	Motel / Motel				8	234	469
	TOPLAM - Total				11	325	653
TATİL KÖYLERİ (Holiday Villages)	1.SINIF / 1st Class (5 YILDIZLI / 5 Stars)	20	5 574	12 619	64	24 468	53 953
	2.SINIF / 2nd Class (4 YILDIZLI / 4 Stars)	17	3 945	9 094	17	3 119	6 794
	TOPLAM - Total	37	9 519	21 713	81	27 587	60 747
TERMAL OTELLER (Thermal Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	10	2 256	5 028	23	5 816	12 532
	4 YILDIZLI / 4 Stars	13	1 572	3 774	17	1 912	4 021
	3 YILDIZLI / 3 Stars	6	487	1 186	17	958	1 984
	2 YILDIZLI / 2 Stars				2	107	214
	1 YILDIZLI / 1 Stars						
	TOPLAM - Total	29	4 315	9 988	59	8 793	18 751
TERMAL TATİL KÖYLERİ	5 YILDIZLI / 5 Stars	1	129	310			
	4 YILDIZLI / 4 Stars	1	200	638			
	TOPLAM - Total	2	329	948			
TERMAL MÜSTAKİL APART OTEL (Thermal Apart Hotel)					1	48	96
PANSİYONLAR (Boarding Houses)		6	173	298	41	563	1 135
KAMPİNGLER (Campings)		5	408	914	5	251	705
OBERJLER (Inns)					3	442	942
APART OTELLER (Apart Hotels)		9	1 783	5 266	102	5 094	12 138
ÖZEL TESİS (Special Establishments)		14	464	952	256	7 983	16 719
GOLF TESİSLERİ (Golf Facilities with Accommodation)		1	60	228	2	201	424
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ (Training and Practice Establis.)							
TURİZM KOMPLEKSİ (Tourism Complex)		7	3 362	7 930	3	2 130	4 564
BUTİK OTEL (Boutique Hotel)		95	3 303	6 848	67	2 537	5 138
B TİPİ TATİL SİTESİ (B Type Holiday Site)		3	583	2 702	1	224	748
BUTİK TATİL VİLLALARI (Boutique Holiday Villa)					1	68	136
DAĞ EVİ (Mountain House)		2	26	61	2	98	272
ÇİFTLİK EVİ / KÖY EVİ (Ranch / Village House)		6	79	157	4	30	59
YAYLA EVİ (Mountain Pasture House)		1	40	80	1	14	28
HOSTEL (Hostel)					1	123	166
T O P L A M / T o t a l		1 056	139 928	301 862	2 982	357 440	749 299

Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Tablo. 19 Tesis Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Tablo. 20 Yatak Sayısı


Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı / TÜİK (2014 Yılına ait veriler 2015 yılı sonunda yayınlanacaktır)

Türkiye’ de mevcut turizm potansiyeli ve gelişimine bakıldığında yatak kapasitesinin 2/3 ü sahil turizmine yönelik olarak planlanmıştır. Diğer turizm çeşitleri; Sağlık ve termal turizmi, kış turizmi, yayla turizmi, mağara turizmi, av turizmi, kongre turizmi, golf turizmi, yat turizmi, kültür turizmi, botanik turizmi, gençlik turizmi olarak sıralanmaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan alınan bilgiye göre; 2015 yılının Ocak – Eylül döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %-1,10 oranında azalarak 29 milyon 758 bin 93’e geriledi. Eylül ayına bakıldığında %-2,31 oranında düşüş söz konusu olduğu belirtilmektedir.

Tablo. 21 2013, 2014 ve 2015 Yılı Yabancı Turist Sayısı

Ocak-Eylül Döneminde Gelen Yabancı Ziyaretçi Sayısı					
AYLAR	YILLAR			% DEĞİŞİM ORANI	
	2013	2014	2015	2014/2013	2015/2014
Eylül	4 266 133	4 352 429	4 251 870	2,02	-2,31
Ocak-Eylül	28 355 164	30 088 502	29 758 093	6,11	-1,10

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

2015 yılının Ocak-Eylül döneminde Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ilk 15 ülkenin 7'sinde artış 8'inde düşüş kaydedildi. 2015 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize gelen 29 milyon 758 bin 93 yabancı ziyaretçinin 1 milyon 325 bin 351'i (%4,45) günübirlikçidir.

2015 yılı Ocak-Eylül döneminde Ülkemize gelen yabancı ziyaretçilerin en çok giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında ilk 5 il aşağıdaki şekilde gerçekleşti:

- İSTANBUL %32,36 (9 630 127)
- ANTALYA %31,84 (9 475 768)
- **MUĞLA %8,89 (2 644 514)**
- EDİRNE %8,49 (2 526 781)
- ARTVİN %5,15 (1 531 324)

Turist sayısında ilk dokuz aylık rakamlara göre ilk 15 ülke arasında artış hızı bakımından en büyük artış %25,85'lik artışla Irak pazarında yaşandı. Bu ülkeyi Bulgaristan %9,50 ve Almanya %7,93'lük artışla takip ediyor.

Tablo. 22 Turist sayısında 15 ülke arasında artış kaydeden pazarlar (Yüzde Değişimi)

MİLLİYET	2014/2013	2015/2014
IRAK	25,31	25,85
BULGARİSTAN	8,25	9,50
ALMANYA	3,36	7,93
GÜRCİSTAN	-2,58	7,03
UKRAYNA	-12,59	5,56
İRAN	39,57	5,17
A.B.D.	0,80	3,97

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

4.3.2. Muğla ve Turizm

Muğla'ya gelen turist sayısı bir önceki yıla oranla yüzde 2 oranında arttığı belirtilmektedir. 2013 yılında Muğla'ya 3 milyon 297 bin 785 turist girişine karşılık 2014 yılında 3 milyon 302 bin 688 turist girişi yaşanmıştır. İngiliz turistler Muğla'ya gelen turistlerin hemen hemen yarısını teşkil ederken, Muğla'ya 1 milyon 392 bin 818 İngiliz turist tatil için tercih etmiştir. İkinci sırayı geçmiş yıllarda Türkiye'de Antalya'dan başka tatil tercihi yapmayan Rusya Federasyonu vatandaşları 269 bin 585 kişi ile Muğla'yı tercih ettiği belirtilmektedir.

Tablo. 23 2004-2014 Muğla Bölgesi Deniz, Hava Limanları Gümrük Kapılarından Giriş Yapan Yabancı Turist Sayıları

HUDUT KAPISI	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
DALAMAN HAVALİMANI	1.295.460	1.461.718	1.210.867	1.316.423	1.436.745	1.477.042	1.623.071	1.539.988	1.521.471	1.633.470	1.672.146
MİLAS-BODRUM H.	831.472	961.290	814.638	922.208	1.015.564	966.027	985.690	1.011.293	983.581	971.354	947.247
MARMARİS LİMANI	224.844	242.413	165.332	176.054	220.523	186.078	227.709	246.601	197.610	213.592	235.411
BOZBURUN LİMANI								7.206	8.038	10.850	0
BODRUM LİMANI	233.434	213.370	187.762	192.983	235.391	211.110	204.090	186.579	203.453	194.594	210.021
MANTARBURNU LİMANI								124.715	149.202	120.878	124.340
FETHİYE LİMANI	7.258	8.044	9.870	10.565	16.180	13.142	13.739	23.656	23.279	22.922	22.944
DATÇA LİMANI	10.312	11.256	8.958	11.041	11.673	12.240	9.736	8.095	5.817	7.510	15.074
GÜLLÜK LİMANI	2.847	24.537	3.194	25.135	4.920	2.660	3.048	2.885	2.514	2.132	2.003
TURGUTREİS LİMANI	18.872	2.812	28.036	3.766	25.666	23.520	25.036	31.983	35.475	40.508	43.762
YALIKAVAK LİMANI	0	0	366	223	712	539	762	423	2.035	4.505	7.827
TOPLAM	2.624.499	2.925.440	2.429.023	2.658.398	2.967.374	2.892.358	3.092.881	3.183.424	3.132.475	3.222.315	3.280.775
ARTIŞLAR: %	26,61%	11,47%	-16,97%	9,44%	11,62%	-2,53%	6,93%	2,93%	-1,60%	2,87%	-

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Muğla'ya gelen turistlerin dörtte üçü hava yolu ile gelmektedir. İstanbul'dan sonra Türkiye'nin iki uluslar arası havalimanının bulunduğu tek il Muğla'da Dalaman Dış Hatlar Terminalinden 1 milyon 675 bin 474, Bodrum Dış Hatlar terminalinden de 947 bin 961 olmak üzere toplam 2 milyon 623 bin 435 turist gelmiştir. Geri kalan 679 bin 253 kişi de Marmaris, Bodrum, Mantarburnu, Fethiye, Datça, Güllük, Turgutreis ve Yalıkavak deniz gümrük kapılarından giriş yapmaktadır.

Tablo. 24 Marmaris İlçesinde yer alan çevreye duyarlı Tesisler

MARMARİS							
1	Ersan	5 Yıldız Tatil Köyü	395	808	İçmeler Mevkii	0252 316 8980	
2	Angel's Peninsula Otel	5 Yıldızlı Otel	182	436	Turgut Köyü Buruncu Mevkii	0252 486 8100	
3	Martı Resort	5 Yıldızlı Otel	283	584	İçmeler Mevkii	0252 455 3440	
4	D- Resort Grand Azur	5 Yıldızlı Otel	324	654	Cumhuriyet Bulvarı		
5	Grand Yazıcı Club Turban	4 Yıldızlı Otel	459	1012	Armutalan		
5		TOPLAM	1.643	3.494			

Tablo. 25 Marmaris İlçesinde yer alan 5 Yıldızlı İşletme Belgesi Tesisler

MARMARİS						
1	Grand Yazıcı Club Marmaris Palace	5 Yıldızlı Tatil Köyü	414	858	Pamucak Mevkii/İçmeler	0252 455 5555
2	Magic Life Der Club Marmaris	5 Yıldızlı Tatil Köyü	281	586	Adaağzı Mevkii/Yalancıboğaz	0252 422 0200
3	Aqua	5 Yıldızlı Otel	240	508	Kumluörencik Mevkii/İçmeler	0252 455 3636
4	Casa De Maris	5 Yıldızlı Otel	189	378	Armutalan	
5	Club Resort Select Maris	5 Yıldızlı Otel	274	553	Hisarönü Köyü	0252 441 2000
6	D-Resort Grand Azur	5 Yıldızlı Otel	324	654	Siteler Mahallesi	
7	Divan Marmaris Mares	5 Yıldızlı Otel	441	1078	Cumhuriyet Mahallesi	0252 455 2200
8	Elegance Otel	5 Yıldızlı Otel	194	394	Siteler Mahallesi	0252 412 8101
9	Golden Rock Beach Hotel	5 Yıldızlı Otel	225	450	Siteler Mahallesi	
10	Grand Paşa Hotel	5 Yıldızlı Otel	280	564	Armutalan	0252 417 7227
11	Green Nature	5 Yıldızlı Otel	631	1384	Şirinyer Mahallesi	0252 417 6120
12	Hotel Grand İdeal Premium	5 Yıldızlı Otel	272	544	Siteler Mahallesi	0252 417 4188
13	İdeal Prime Beach Otel	5 Yıldızlı Otel	632	1284	Siteler Mahallesi	0252 417 5200
14	Marmaris Resort Hotel	5 Yıldızlı Otel	443	886	Hisarönü Köyü	0252 467 0110
15	Munamar Beach Otel	5 Yıldızlı Otel	180	360	Cumhuriyet Mahallesi	
16	Otel Turunç	5 Yıldızlı Otel	290	626	Turunç	0252 476 7024
16		5 Yıldız	5310	11107		

Kaynak: Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

4.4. Bölge Verileri

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

4.4.1. Muğla İli



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

Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 13.338 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2011 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 838.324 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu nüfusun 362.513'ü il ve ilçe merkezlerinde, 475.811'i ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

- **Sosyo-Ekonomik Durum:**

2011 yılında DPT tarafından yapılan "İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" araştırmasına göre Muğla İli, 8. Sırada yer almaktadır. 2003 yılında yapılan aynı konu başlıklı çalışmada 13. Sırada yer alan Muğla İli, son 8 yılda konumu iyileşen 36 il arasında yerini almıştır. Nüfusunun yaklaşık %56'sı kırsal kesimde yaşayan Muğla İlinin, 2001 yılı itibariyle TÜİK tarafından yapılan GSYİH'sinin sektörel dağılımı araştırması incelendiğinde, %65'lik pay ile 1.sıradaki hizmetler sektörünü, tarım (%18) ve sanayi (%17) sektörlerinin izlediği görülmektedir.1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibariyle %5.7 ile hizmetler sektörünü, %0.8 ile tarım ve %0.6 ile sanayi sektörü izlemektedir.



- **Ekonomik Durum:**

Muğla İli'nde, "diğer ulaşım araçları imalatı", "madencilik ve taşocakçılığı", "ağaç ve ağaç mantarı ürünleri imalatı (mobilya hariç)", "saz, saman ve benzeri malzemelerden örülerek yapılan eşyaların imalatı" ile "hayvancılık sektörleri öne çıkmaktadır.

Diğer ulaşım araçları imalatı; TÜİK 2002 Genel Sanayi İşyerleri Sayımı (GSİS) yoğunlaşma ile ihracat il içi yüzde ve yoğunlaşma göstergelerinin her birinde ön plana çıkmıştır. GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından daha büyük olmaktadır. Sektörde yoğunlaşma "eğlence ve sportif amaçlı teknelerin yapımı ve onarımı" alt sektöründe olmaktadır.

Madencilik ve taşocakçılığı; GSİS (Genel sanayi İşyerleri Sayımı) yoğunlaşma, özel sektör işgücü verimliliği ile İl Sanayi ve Ticaret Odalarının Tercihleri göstergelerinde öne çıkmıştır. Verimliliğin Türkiye ortalamasına göre düşük olduğu sektörde, GSİS il içi yüzde göstergesine göre il içindeki sektörel pay ülke payından büyüktür. Ayrıca madencilikte işyeri ve istihdam oranları itibariyle bir ya da iki alt sektörlü ağırlıklı bir yapıdan ziyade, sektörel çeşitlilik görülmektedir.

Orman varlığına dayalı olarak ağaç ve ağaç mantarı ürünleri sektörü, GSİS il içi yüzde göstergesi itibariyle hem il içinde öne çıkmakta, hem de il içindeki sektörel pay Ülke payından daha büyük olmaktadır. Alt sektörler itibariyle ağaç ürünleri imalatında "inşaat kerestesi ve doğrama imalatı" en önemli alt sektördür.

Hayvancılığın öne çıkan sektörlerden olmasının başlıca nedeni, 2000-2004 yıllarında ilde yapılan toplam ihracatın yaklaşık olarak %50'sinin bu sektörde gerçekleşmesidir.

Sanayinin; orman varlığı, maden ve turizm potansiyellerinin sonucu olarak öne çıkan sektörle sınırlı kaldığı ve çeşitlenemediği görülmektedir. Hizmetler sektörü Türkiye ortlaması üzerinde bir büyüme sergilerken, sanayinin ters bir yapı ortaya koyması Muğla'nın bir sanayi kenti olmaktan ziyade bir turizm kentine dönüşümünü göstermektedir.

4.4.2. Marmaris İlçesi:



Muğla İli'ne bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibariyle düz bir yapıda olan ilçenin 2014 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 88.621'dir. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km² (göller dahil) olan ilçenin

Muğla Merkezine olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir.

Marmaris ilçesi sahip olduğu koylar, plajlar, Ege ve Akdeniz'e kıyısı olması, yat limanları ve ılıman iklimi sayesinde yaz ayları dışında da denize girme imkânı bulundurması sayesinde Akdeniz ve Türkiye turizminin önemli bir merkezidir. Genel ekonomisi tarım, hayvancılık, turizm ve tekne yapımına dayalı olan ilçede çok sayıda otel, motel, pansiyon, tatil köyleri bulunmaktadır. İlçe Dalaman Havalimanı'na kuş uçuşu yaklaşık 40 km mesafede konumlanmaktadır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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 unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. 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.

5.2. 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.

5.2.1. 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 değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi 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.

5.2.3. 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 alınır, 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.

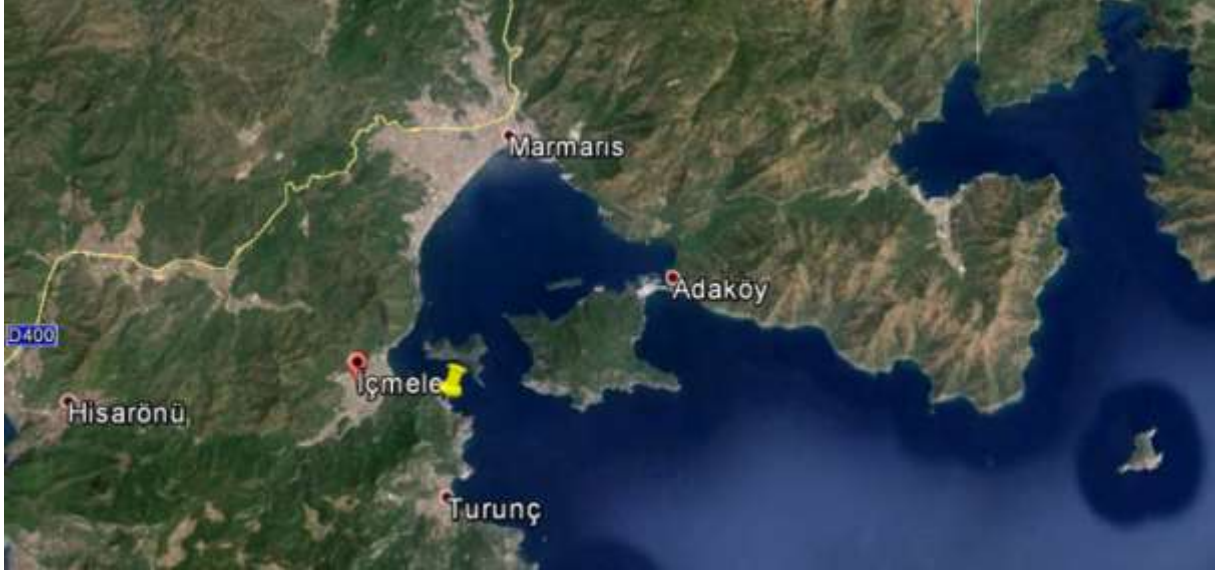
Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem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

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

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

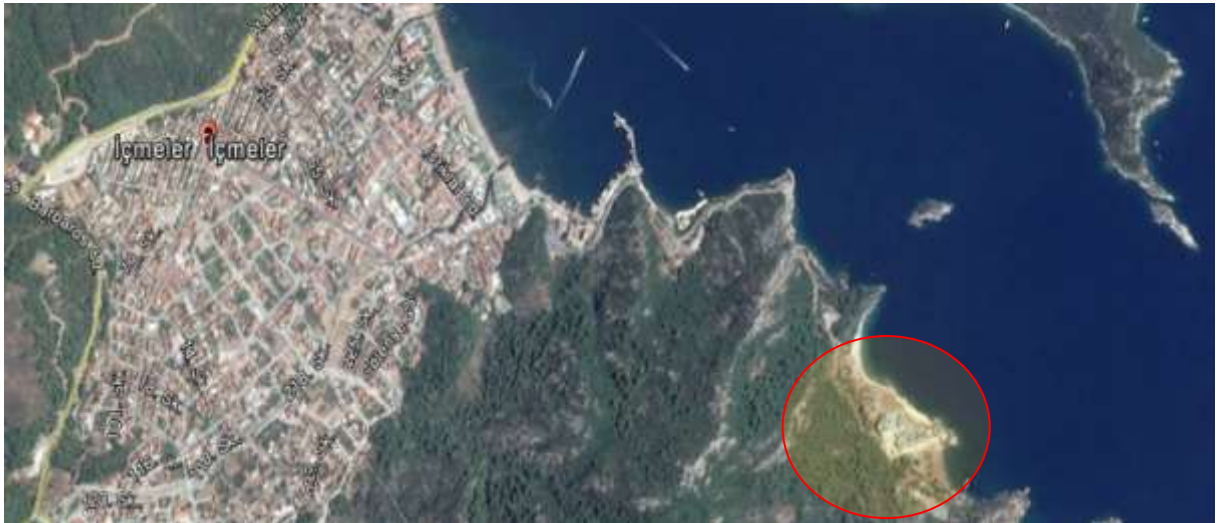
6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller Marmaris ile Turunç Bölgeleri arasında bulunan İçmeler Köyü'nde yer almaktadır. Marmaris Körfezi'nin batı ucunda konumlanmış olan İçmeler, turizm kenti olarak gelişme göstermiş olup senenin 6 ayında aktif faaliyet göstermektedir.



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

Koyun denizden uzaklaşan batı kısmına doğru gidildikçe apart-butik oteller, yazlık tipi konutlar ve boş arsalar bulunduğu gözlemlenmiştir. Grand Yazıcı Mares, Marmaris Palace, Fantasia Hotel, Martı Resort Hotel, Marmaris Park Otel ve Munamar Beach Hotel sahil boyunca sıralanmış belli başlı lüks otellerden birkaçıdır.





Tablo. 26 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
İçmeler Merkez	2,1
Marmaris Merkez	7
Muğla Merkez	47
Dalaman Havaalanı	50

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu parseller İçmeler sahilinde, güneydoğu yönünde marinayı geçtikten sonra konumlanmıştır. Kuzeyinde Marmaris ve İçmeler, doğusunda Ege Denizi, güneyinde Turunç Beldesi ve batısında orman alanı bulunmaktadır.

Taşınmazlardan 2518 parsel; eski 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1858 parsellerin tevhide ile oluşmuştur. 2518 numaralı parselin, Ege Denizine kıyısı bulunmaktadır. Toplam kıyı uzunluğu yaklaşık 850 metre olan 2518 parselde, kıyı şeridi boyunca farklı ebatlarda 4 adet koy bulunmaktadır. 1598 numaralı parselin ise denize cephesi bulunmamaktadır.



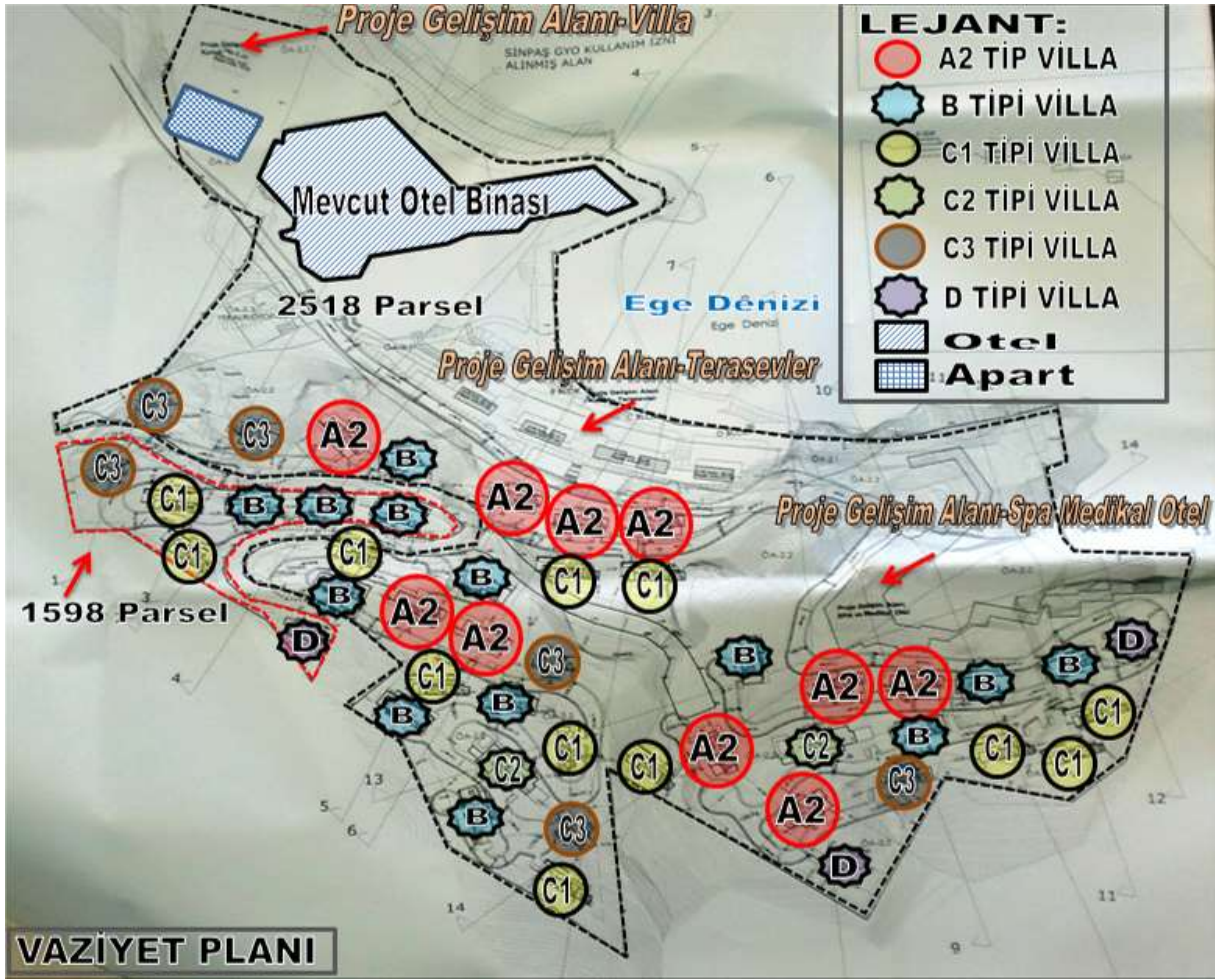
2518 parsel üzerinde inşaat halinde otel ve apart otel inşaatı bulunmaktadır. Ancak parselde aktif olarak herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir.

2518 parsel üzerinde, mevcutta ruhsatı bulunmayan yapıların bulunduğu görülmüştür, bu yapılar değerlendirme dışı tutulmuştur.



Taşınmazlara erişimi sağlayan yol, parsellerin tümünün erişimine olanak sağlamamakta olup yarım kalmış olan otel inşaatının bulunduğu bölgede kesilmektedir. Bu bölgeden batı yönünde orman içinden geçen ve doğu yönünde kıyı şeridine inen toprak kadastral yollar ile 2518 parselin diğer kısımlarına ve 1598 parselere erişim sağlanabilmektedir. 2518 parselin bir kısmında erişim aşırı eğim sebebiyle karayolu ile sağlanamamakta olup, ulaşım deniz yolu ile sağlanabilmektedir.





Mimari projedeki vaziyet planına göre 2518 parsel üzerinde 6 farklı tipte toplam 39 adet villa ile 1 adet otel ve apart inşaatı planlanmıştır. 2518 parsel üzerindeki vila tipleri A2,B,C1,C2,C3 ve D tipi olup toplam 39 adet 35.507,49m² alan için ruhsatlandırılmıştır. Natamam durumdaki otel ve apart inşaatı ise toplam 46.484m² alan için ruhsatlandırılmıştır.

1598 parsel üzerinde ise 4 farklı tipte 7 adet villa (apart otel) yer alması planlanmaktadır. 1598 parsel üzerindeki vila tipleri B,C1,C3 ve D tipi olup toplam 7 adet 5.205,63m² alan için ruhsatlandırılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerden 1598 parselde yapılması planlanan apart otel (7 adet villa) ve 2518 parselde yapılması planlanan 39 adet villa projesi için ilgili imar yönetmeliği gereği alınması gerekli olan yasal izin ve belgeler (yapı ruhsatları ve ekleri-mimari proje, elektrik projesi, tesisat projesi, statik projesi, imar çapı vs.) alınmış ancak yapı ruhsatı tarihi olan 26.11.2012 itibarıyla 2 yıl içerisinde bu ruhsatlara istinaden yapılmış herhangi bir inşaat faaliyetine rastlanılmamıştır.

Vaziyet planında, yapı ruhsatları alınmış olan apart ve villalar dışında 2518 parsel üzerinde henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Bunlar 1 adet 2 katlı villa, 4 Blokluk Terasevler ve spa-medikal otel olarak adlandırılmıştır. Parseller üzerinde herhangi bir inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.



OTEL BİNASI (2518 Parsel)

Mevcutta kaba inşaat halinde olan otel binası bodrum, 5 normal kat (yatak katı), lobi katı, lokanta katı ve çatı katından oluşmaktadır. Tüm katlar ayrı ayrı A, B, C, D ve E blok olarak adlandırılmış olup bodrum katta ayrıca kapalı garajın bulunduğu F blok yer almaktadır. Otel binasında toplamda 371 adet oda ve 1 adet mülk sahibi için tasarlanmış daire yer almaktadır.



Mevcutta kaba inşaatın tamamlandığı ve yaklaşık 20 yıldır bu seviyede kaldığı bilinmektedir. İnşaat edilen kısımların projesiyle genel olarak uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.





APART BİNASI (2518 Parsel)

Mevcutta natamam halde bulunan apart binası projesine göre bodrum kat, lobi katı ve 6 normal katlı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Bina bodrum katta 8 adet dükkan, tesisat odası, havuz tesisatı ve depo; lobi katında giriş bölümü-lobi, tesisat alanı, ofis bölümü ve 6 adet apart daire; normal katların her birinde ise 10'ar adet apart daire bölümlerinden oluşmaktadır. Projesine göre, yapı toplam 8 adet dükkan, 66 adet apart daire ve lobi katta açık yüzme havuzundan oluşmaktadır.



Taşınmazlardan 2518 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m² kapalı alana sahip otel binası ve apart inşaatı bulunmaktadır. Parselde ayrıca mevcut ruhsatı bulunmayan yapılar da bulunmaktadır, değerlemede bu yapılar dikkate alınmamıştır. 1598 parsel ise boş arsa niteliğindedir.

Gayrimenkullerden 1598 parsel boş arsa niteliğindedir. 2518 parselde yer alan ruhsatsız yapılar ile natamam otel ve apart otel kaba inşaat halindedir. Otele ait oda hacimleri ve teras hacminin zeminleri seramik kaplıdır.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Bölgenin önemli bir turizm potansiyeline sahip olması,
- 2518 parselin denize kıyısının oldukça uzun olması,

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgenin yüksek eğimli olması,
- 2518 parselde uzun yıllardır natamam halde bulunan otel/apart inşaatı,
- Parsellerin İçmeler Merkezi'nin yaklaşık 2 km dışında konumlu olması

❖ Fırsatlar

- Bölgede yüksek kalitede otellerin az sayıda olması ve değerlendirme konusu parsellerin otel inşaatına uygun konumda olması,

❖ Tehditler

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin yüksek eğimli olması nedeni ile oluşacak maliyetlerin yüksek olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirme yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Turizm" fonksiyonudur.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların piyasa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi", Maliyet Oluşumları Analizi", ve "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde bulunan arsa nitelikli taşınmazların satılık pazar değerleri ile konut piyasası (Satılık Villalar) ve otel piyasası araştırılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada aşağıda belirtilen veriler elde edilmiştir.

➤ Arsa Piyasası Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili pazar analizi kapsamında Muğla İli, Marmaris İlçesinde yer alan satılık arsa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Tablo. 27 Bölgede yer alan satılık arsalar:

Sıra	Mevkii	Konum	İmar Planı	Alan (m ²)	Satış Değeri	Kur	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	Emlak Ofisi	İletişim
1	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	0.10 - 0.20 / 2 Kat	36.000	10.000.000	EURO	31.921.000	887	YILMAZ EMLAK	0 (532) 242 12 18
2	Marmaris/Turgutköy	Denize Sıfır		25.136	8.800.000	USD	25.593.920	1.018	ANKARA EMLAK	0 (533) 433 13 37
3	Marmaris/Hisarönü	Denize 200m	1.00 / 11.50m	20.000	15.000.000	TL	15.000.000	750	GÜRBÜZ EMLAK	0 (553) 208 75 68
4	Marmaris/Adaköy	Denize Sıfır	0.10	15.600	6.000.000	EURO	19.152.600	1.228	HATEŞ EMLAK	0 (532) 397 62 45
5	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	0.10	13.436	7.000.000	TL	7.000.000	521	ADRES EMLAK	0 (533) 475 18 50
6	Marmaris/Merkez	Denize Sıfır		3.500	7.000.000	USD	20.358.800	5.817	MARE EMLAK	0 (505) 259 01 78
7	Marmaris/Osmaniye	Denize Sıfır	0.5/0.10	122.000	17.500.000	EURO	55.861.750	458	YAKUT EMLAK	0 (537) 491 03 03
8	Marmaris/Merkez	Çarşı İçinde	0.40 / 6 kat	4.877	4.300.000	USD	12.506.120	2.564	GOLDEN EMLAK	0 (539) 765 85 45
9	Marmaris/İçmeler	Çarşı İçinde	0.40 / 21.50m	1.363	750.000	USD	2.181.300	1.600	MURAT EMLAK	0 (533) 217 10 84

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

➤ Konut Piyasası Araştırması

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili pazar analizi kapsamında Muğla İli, Marmaris İlçesi İçmeler ve Merkez Mahallelerinde yer alan satılık Konut/Villa emsalleri araştırılmış ve emlak uzmanlarının görüşlerine başvurulmuştur.

Tablo. 28 Bölgede yer alan satılık konut/villa niteliğindeki taşınmazlar:

Sıra	Mevkii	Yapım Yılı	Alan (m ²)	Satış Değeri	Kur	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	Emlak Ofisi	İletişim
1	Marmaris/İçmeler	2015	250	395.000	USD	1.148.818	4.595	ADRES EMLAK	0 (533) 475 18 50
2	Marmaris/İçmeler	2014	300	315.000	EURO	1.005.512	3.352	ULAŞ EMLAK	0 (532) 458 10 77
3	Marmaris/İçmeler	2015	210	275.000	EURO	877.828	4.180	SU EMLAK	0 (532) 491 00 77
4	Marmaris/İçmeler	2015	200	800.000	TL	800.000	4.000	COMPASS EMLAK	0 (533) 949 99 37
5	Marmaris/İçmeler	2014	110	380.000	TL	380.000	3.455	MARMARİS EMLAK	0 (533) 949 99 37
6	Marmaris/İçmeler	2014	120	350.000	TL	350.000	2.917	COMPASS EMLAK	0 (533) 949 99 37
7	Marmaris/İçmeler	2014	90	345.000	TL	345.000	3.833	YAKUT EMLAK	0 (537) 491 03 03
8	Marmaris/Merkez	2010	450	1.350.000	TL	1.350.000	3.000	HÜLYA EMLAK	0 (535) 455 63 17
9	Marmaris/Merkez	2015	200	300.000	USD	872.520	4.363	HÜLYA EMLAK	0 (535) 455 63 17
10	Marmaris/Merkez	2012	190	720.000	TL	720.000	3.789	MAL SAHİBİ	0 (505) 888 65 48

Konut Pazar Araştırması Sonuçları

Yapılan emsal araştırmasında taşınmazın bulunduğu bölgede konut/villa niteliğindeki yeni yapım taşınmazlarda konum ve yapı özelliklerine göre (*pazarlanan alanlar dikkate alınarak*) **birim satış değerinin 3.500 TL/m² - 4.500 TL/m²** arasında değer edebileceği kanaatine varılmıştır.

➤ Otel Piyasası Araştırması

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

Tablo. 29 Marmaris ve İçmeler Bölgesinde yer alan 5 Yıldızlı Oteller

	MARTI RESORT HOTEL Toplam Oda/Yatak Sayısı:275/550 Ortalama Oda Fiyatı: 215 USD		GRAND YAZICI PALACE Toplam Oda/Yatak Sayısı: 459/918 Ortalama Oda Fiyatı: 225 USD
	ELEGANCE INTERNATIONAL HOTEL Toplam Oda/Yatak Sayısı:193/386 Ortalama Oda Fiyatı: 200 USD		GRAND YAZICI MARES Toplam Oda/Yatak Sayısı:440/880 Ortalama Oda Fiyatı: 200 USD
	SENTİDO ORKA LOTUS BEACH Toplam Oda/Yatak Sayısı: 444/888 Ortalama Oda Fiyatı: 150 USD		MUNAMAR BEACH HOTEL Toplam Oda/Yatak Sayısı: 180/360 Ortalama Oda Fiyatı: 175 USD

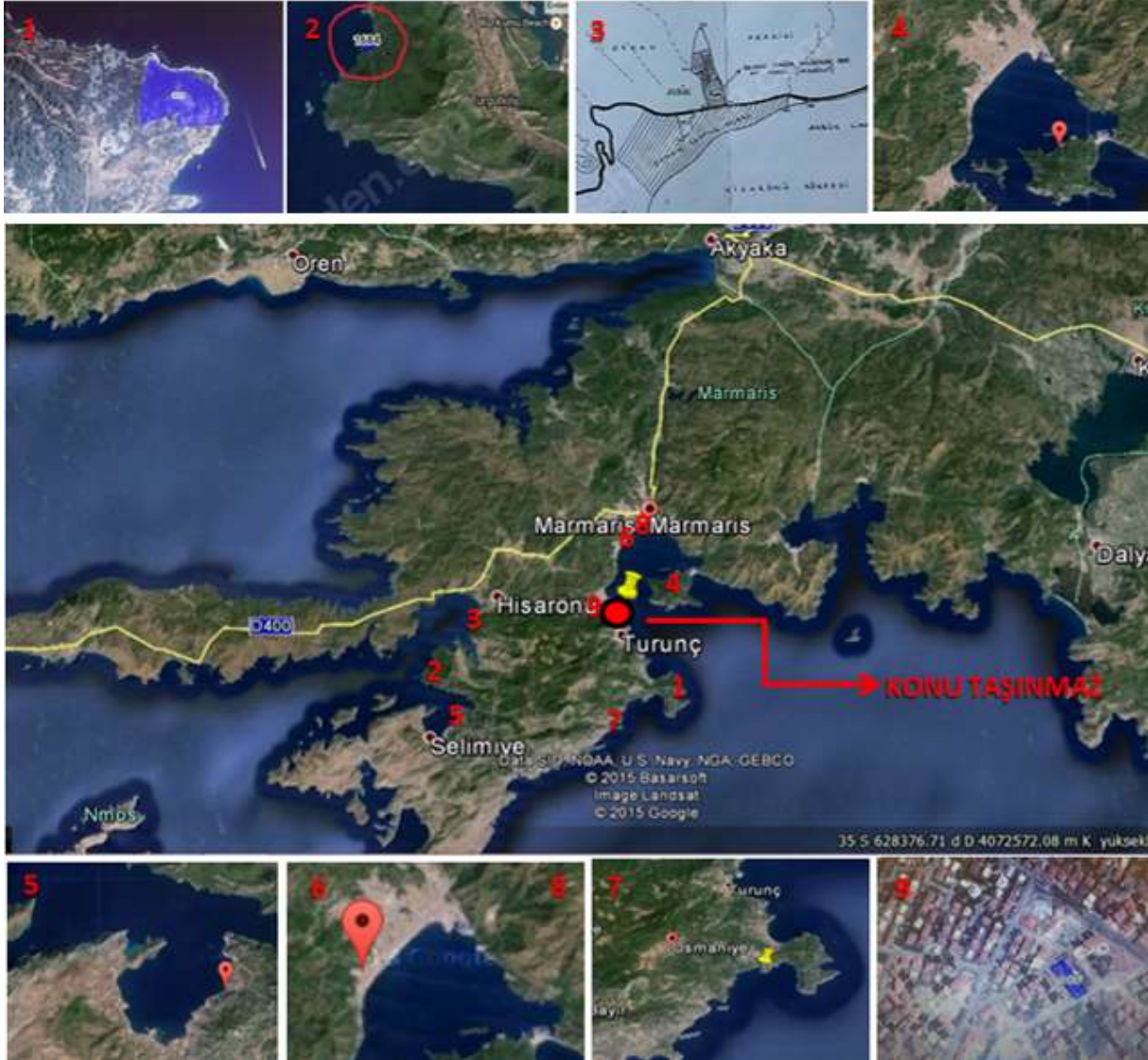
*Fiyatlar oda fiyatı olup herşey dahil olarak sınıflandırılmıştır.

Otel Pazar Araştırması Sonuçları

Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda **herşey dahil günlük oda fiyatının ortalama 200 USD** civarında olduğu görülmüştür.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

➤ Arsa Pazar Araştırması Sonuçları



Tablo. 30 Emsal arsaların özellikleri

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım	İmar	Fonksiyon	Alan (m ²)	
1	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	Kötü	0.10 - 0.20	Turizm	36.000
2	Marmaris/Turgutköy	Denize Sıfır	Kötü	0.10	Turizm	25.136
3	Marmaris/Hisarönü	Denize 200m	Orta	1.00	Turizm	20.000
4	Marmaris/Adaköy	Denize Sıfır	Orta	0.10	Turizm	15.600
5	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	Kötü	0.10	Turizm	13.436
6	Marmaris/Merkez	Denize Sıfır	İyi		Turizm	3.500
7	Marmaris/Osmaniye	Denize Sıfır	Kötü	0.5/0.10	Turizm	122.000
8	Marmaris/Merkez	Çarşı İçinde	İyi	0.40/6 kat	Turizm	4.877
9	Marmaris/İçmeler	Çarşı İçinde	İyi	0.40/21.50	Turizm	1.363

Tablo. 31 Arsa Emsal Ayarlama Tablosu

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım	İmar	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Uyumlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
1	25%	30%	25%	20%	887	1.419
2	25%	20%	25%	20%	1.018	1.527
3	35%	20%	5%	10%	750	1.125
4	10%	20%	25%	20%	1.228	1.657
5	35%	35%	30%	15%	521	964
6	-35%	-30%	-5%	15%	5.817	873
7	40%	40%	30%	5%	458	939
8	-35%	-20%	15%	20%	2.564	1.026
9	-25%	-10%	15%	15%	1.600	1.040

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim satış değeri **1.100 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma sonucu değerlendirme konusu taşınmazlar için takdir edilen değer aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 32 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Hesaplanan Arsa Değerleri

Konu Taşınmaz	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)
2518 Parsel	163.968,72	1.100	180.365.592	180.370.000
1598 Parsel	9.509,00	1.100	10.459.900	10.460.000

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlardan 2518 parsel için arsa değeri **180.370.000 TL** olarak, 1598 parsel için arsa değeri **10.460.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu 2518 parsel üzerindeki kaba inşaat halindeki otel ve apart otel yapılarına 12.11.2012 tarihi itibarı ile ruhsat yenilemesi yapıldığından taşınmazın değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti verileri kullanılmıştır. 2015 yılı birim maliyetleri; IV/C (Otel ve tatil köyleri (5 yıldızlı) yapı grubu için 1.710 TL/m² olarak belirlenmiştir. Amortisman değeri ve inşaat seviyesi *(%35 inşaat seviyesi ve %40 amortisman dikkate alınmıştır)* yapıların fiziksel özellikleri göz önüne alınarak uygulanmış, taşınmazın toplam değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 33 Mevcut İnşaat Seviyesi İle Toplam Değer Hesabı (2518 Parsel)

Taşınmaz	Alan(m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Değer (TL)	Yuvarlatılmış Değer (TL)
Arsa Değeri	163.968,72	1.100	180.365.592	180.370.000
Yapı Değeri *	46.484,00	359	16.692.404	16.690.000
Toplam			197.057.996	197.060.000

Değerlemeye konu 2518 parselin değeri maliyet analizi yöntemi ile **197.060.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde halihazırda kullanılmakta olan ve inşaatı tamamlanan herhangi bir yapı olmadığından değerlemede Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

2518 parselde vaziyet planında, 39 adet villa ile 1 adet otel/apart bloğu ile henüz ruhsat ve projesi bulunmayan 3 adet proje gelişim alanı bulunmaktadır. Proje gelişim alanları, 1 adet 2 katlı villa, 4 Bloklü Terasevler ve spa-medikal otel olarak adlandırılmıştır. 1598 parsel üzerinde apart otel (7 adet villa) projelendirilmiştir.

Yeni yapı ruhsatlarınının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. İmar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

1598 ve 2518 numaralı parsellerin mevcut durumları ve yapılaşma (imar) hakları göz önünde bulundurularak **yapılaşma şartlarını tam kullanmaları durumu** için proje geliştirilmiştir.

1598 parselde yapılması planlanan yeniden yapı ruhsatları yenilenmesi gereken apart villa projesi (konut niteliğinde olacağı düşünülmektedir.) göz önünde bulundurularak yapılaşma şartlarını tamamını kullanması durumu için proje geliştirilmiştir.

2518 parselde ise mevcut natamam otel-apart projesi, yeniden yapı ruhsatları yenilenmesi gereken konut projesi ve vaziyet planında gözüken henüz proje hazırlanmamış ve ruhsatı olmayan villa, Terasevler ve spa-medikal otel projesi göz önünde bulundurularak otel ve konut projesi öngörülerek proje geliştirilmiştir. Özetle 2518 parsel için natamam otel/apart projesi, konut projesi ve otel projesi için 3 ayrı nakit akışı ile toplam değer hesaplanmıştır. 2518 parselde yapılaşma şartlarını tamamını kullanması durumu için proje geliştirilmiştir.

Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

- Proje geliştirmede belirtilen alanlar yaklaşık olarak öngörülmüştür.
- Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda projelerde yer alan satılabilir alanların 1. Yıl için 1.500 USD/m² birim satış değeri ile satılabileceği öngörülmüştür.
- Proje geliştirilen turizm tesisleri için odabaşı fiyatı 200 USD olarak öngörülmüş, inşaatların tamamlanmasından sonra 4. Yılda doluluk oranının %70, 5.yılda %75 ve geri kalan yıllarda %80 oranında stabil olacağı varsayılmıştır.
- Yıllara göre satış oranları 1.yıl için %0, 2.yıl için %10, 3 ve 4.yıllar için %20 ve 5.yıl için %50 olarak öngörülmüştür.
- Maliyet gerçekleşme oranları 1.yıl için %20, 2 ve 3.yıllar için %25, 4.yıl için %20 ve 5.yıl için %10 olarak öngörülmüştür.
- Yıllara göre değer artış primi ile maliyet artış oranlarının USD enflasyon oranı kadar olacağı öngörülmüştür.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Girişimci karının yaklaşık %20 olacağı öngörülmüştür.
- Enflasyon oranı %3 (USD bazında) olarak alınmıştır.
- Net bugünkü değer hesabında iyimser yada kötümser senaryolar üretilmiş, olup iskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda yıllık ortalama %15 olarak tahmin edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı son projeksiyon yılı olan 2018 yılı vadeli USD Bondlarda ortalama 3,38 kupon faiz oranı belirtilmiş olup, risksiz faiz oranı 3,38 olarak kullanılmıştır.

- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı %10 olarak öngörülmüştür.
- Birim İnşaat maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in (Turizm Tesisi) V/C, (Apart- Konut Projeleri) V/B yapı sınıfları dikkate alınmıştır.

Tablo. 34 Proje Geliştirme Maliyet Tabloları (1598 Parsel Apart-Konut)

1598 Parsel Alanı		9.509,00 m²	
TOPLAM ARSA ALANI	9.509,00 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	12.361,70 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	5.000,00 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti (5-B)*	12.362	530	6.552.137,81 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			6.552.138 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	5.000	100	500.000 USD
Proje ve Yasal İzinler	5,0%		327.606,89 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			7.379.745 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			7.379.745 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			596,98 USD

Tablo. 35 Proje Geliştirme Maliyet Tabloları (2518 Parsel Konut)

2518 Parsel Alanı		163.968,72 m²	
TOPLAM ARSA ALANI	163.968,72 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	213.159,34 m ²		
TURİZM DIŞI İNŞAAT ALANI*	113.159,34 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	50.000,00 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti (5-B)*	113.159	530	59.978.447 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			59.978.447 USD
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	50.000	100	5.000.000 USD
Proje ve Yasal İzinler	5,0%		2.998.922,33 USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			67.977.369 USD
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			67.977.369 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			600,72 USD

Tablo. 36 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu (1598 Parsel Apart/Konut Projesi)

1598 PARSEL (Apart/Konut Projesi)					
Emsal Alanı	12.362				
Enflasyon Oranı	3,0%				
SATIŞ GELİRLERİ, USD	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Birim Satış Değeri, USD	1.500	1.545	1.591	1.639	1.688
Satış Hızı	%0	%10	%20	%20	%50
Satılan Alan, m ²	-	1.236	2.472	2.472	6.181
Toplam Satış Geliri, USD	0	1.909.883	3.934.358	4.052.389	10.434.902
GİDERLER	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Toplam İnşaat Maliyeti	7.379.745	1.475.949	1.900.284	1.957.293	1.612.809
Gerçekleşen Maliyet Oranı	%20	%25	%25	%20	%10
Pazarlama/Satış/Yönetim	%2,0	0	38.198	78.687	81.048
Toplam Maliyet	1.475.949	1.938.482	2.035.980	1.693.857	1.039.295
Girişimci Karı	%20,0	381.977	786.872	810.478	2.086.980
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	1.475.949	2.320.458	2.822.852	2.504.335	3.126.275
NET GELİR	-1.475.949	-410.576	1.111.507	1.548.054	7.308.627
Net Bugünkü Değer, USD	0,15	4.204.089			
Net Bugünkü Değer, TL		12.227.173			
Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)		12.230.000			
Arsa Birim Değeri, TL/m²		1.286			

Yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme konusu 1598 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam **12.230.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 37 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu (2518 Parsel Konut Projesi)

2518 PARSEL (Konut Projesi)					
Emsal Alanı	113.159				
Enflasyon Oranı	3,0%				
SATIŞ GELİRLERİ, USD	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Birim Satış Değeri, USD	1.500	1.545	1.591	1.639	1.688
Satış Hızı	%0	%10	%20	%20	%50
Satılan Alan, m ²	-	11.315,93	22.631,87	22.631,87	56.579,67
Toplam Satış Geliri, USD	0	17.483.117	36.015.222	37.095.679	95.521.372
GİDERLER	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl
Toplam İnşaat Maliyeti	67.977.369	13.595.474	17.504.173	17.504.173	14.003.338
Gerçekleşen Maliyet Oranı	%20	%25	%25	%20	%10
Pazarlama/Satış/Yönetim	%2,0	0	349.662	720.304	741.914
Toplam Maliyet	13.595.474	17.853.835	18.224.477	14.745.252	8.912.096
Girişimci Karı	%20,0	3.496.623	7.203.044	7.419.136	19.104.274
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ	13.595.474	21.350.458	25.427.521	22.164.387	28.016.371
NET GELİR	-13.595.474	-3.867.341	10.587.701	14.931.291	67.505.001
Net Bugünkü Değer, USD	0,15	39.461.214			
Net Bugünkü Değer, TL		114.768.994			
Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)		114.770.000			

Yapılan hesaplar sonucunda 2518 parselde Konut Projesi için Net Bugünkü Değeri toplam **114.770.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Parsellerin buldukları bölgedeki arazinin eğimli olması ve arazinin topoğrafik ve jeolojik yapısı nedeniyle yapılacak teknik incelemelerde inşaat alanında ve inşaat maliyetlerinde ciddi farklılıklar olabileceği düşünülmektedir.

Tablo. 38 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu (2518 Parsel Natamam Otel Projesi)

Oda Sayısı	437
Otelin açık kalma süresi(gün)	180
İnşaat Alanı	46.484,00
Arsa Alanı (Yaklaşık tesisin bulunduğu kısım)	35.000,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	27.330.367
Gayrimenkul Vergisi Matrahı	38.329.542
Kapt. Oranı	9,0%
Enflasyon	3,0%
İndirgeme Oranı	15,0%

GELİRLER		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	12. Yıl
Ortalama Doluluk oranı %				65%	70%	75%	80%	80%
Satılan Oda sayısı				51.129	55.062	58.995	62.928	62.928
Ortalama Oda fiyatı (USD)	200	206	212	219	225	232	285	285
Toplam Yatak Gelirleri				10.848.551	12.033.547	13.279.878	14.590.160	17.944.056
Diğer Gelirler (Kiralamalar vb)	25,0%			2.712.138	3.008.387	3.319.970	3.647.540	4.486.014

TOPLAM GELİRLER				13.560.689	15.041.934	16.599.848	18.237.700	22.430.070
------------------------	--	--	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

GİDERLER								
İŞLETME GİDERLERİ								
Genel Yönetim ve Personel Giderleri	20,0%			2.712.138	3.008.387	3.319.970	3.647.540	4.486.014
Yiyecek & İçecek	19,0%			2.576.531	2.857.967	3.153.971	3.465.163	4.261.713
Oda giderleri	4,0%			542.428	601.677	663.994	729.508	897.203
Pazarlama Giderleri	3,0%			406.821	451.258	497.995	547.131	672.902
Enerji Giderleri	6,0%			813.641	902.516	995.991	1.094.262	1.345.804
Basit Tamiratlar	1,0%			135.607	150.419	165.998	182.377	224.301
Diğer Giderler	3,0%			406.821	451.258	497.995	547.131	672.902
Toplam İşletme Giderleri				7.593.986	8.423.483	9.295.915	10.213.112	12.560.839

BRÜT İŞLETME KARI	0,44			5.966.703	6.618.451	7.303.933	8.024.588	9.869.231
--------------------------	-------------	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

SABİT GİDERLER								
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	109.321	112.601	115.979	119.459	123.042	126.734	155.866
Sigorta	0,2%			76.659	78.959	81.328	83.767	103.023
Yenileme Fonu	3,0%			406.821	451.258	497.995	547.131	672.902
Toplam Sabit Giderler		109.321	112.601	599.459	649.675	702.365	757.632	931.792
YAPI MALİYETİ		8.882.369	9.148.840					

TOPLAM GİDERLER	8.991.691	9.261.442	8.193.445	9.073.158	9.998.280	10.970.744	13.492.631	
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	--

NET İŞLETME GELİRLERİ	39,8%	-8.991.691	-9.261.442	5.367.244	5.968.775	6.601.568	7.266.956	8.937.439
------------------------------	--------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,0%			375.707	417.814	462.110	508.687	625.621
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive I)	2,0%			119.334	132.369	146.079	160.492	197.385
								90.160.375

NET NAKİT AKIŞI		-8.991.691	-9.261.442	4.872.203	5.418.592	5.993.379	6.597.777	98.274.809
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-8.991.691	-18.253.132	-13.380.929	-7.962.337	-1.968.958	4.628.819	146.861.070

Net Bugünkü Değer, USD	15,0%	25.128.778
-------------------------------	-------	-------------------

Net Bugünkü Değer, TL	73.084.538
------------------------------	-------------------

Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)	73.080.000
--	-------------------

Yapılan hesaplar sonucunda 2518 parselde yer alan natamam durumundaki Otel/Apart inşaatının net bugünkü değeri 73.084.538 TL olarak hesaplanmış, **73.080.000 TL** olarak yuvarlatılmıştır.

Tablo. 39 2518 Parsel Natamam Otel Projesi için Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri

Oda Sayısı	437
Otelin açık kalma süresi(gün)	180
İnşaat Alanı	46.484,00
Arsa Alanı (Yaklaşık tesisin bulunduğu kısım)	35.000,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	27.330.367
Gayrimenkul Vergisi Matrahı	38.329.542
Kapt. Oranı	9,0%
Enflasyon	3,0%
İndirgeme Oranı	15,0%

GELİRLER	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	10. Yıl
Ortalama Doluluk oranı %	65%	70%	75%	80%	80%	80%
Satılan Oda sayısı	51.129	55.062	58.995	62.928	62.928	62.928
Ortalama Oda fiyatı (USD)	200	206	212	219	225	269
Toplam Yatak Gelirleri	10.225.800	11.342.772	12.517.559	13.752.625	14.165.204	16.913.994
Diğer Gelirler (Kiralama lar vb)	25,0%	2.556.450	2.835.693	3.129.390	3.438.156	4.228.498

TOPLAM GELİRLER	12.782.250	14.178.465	15.646.949	17.190.781	17.706.505	21.142.492
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

GİDERLER
İŞLETME GİDERLERİ

GenelYönetim ve Pesonel Giderleri	20,0%	2.556.450	2.835.693	3.129.390	3.438.156	3.541.301	4.228.498
Yiyecek & İçecek	19,0%	2.428.628	2.693.908	2.972.920	3.266.248	3.364.236	4.017.074
Oda giderleri	4,0%	511.290	567.139	625.878	687.631	708.260	845.700
Pazarlama Giderleri	3,0%	383.468	425.354	469.408	515.723	531.195	634.275
Enerji Giderleri	6,0%	766.935	850.708	938.817	1.031.447	1.062.390	1.268.550
Basit Tamiratlar	1,0%	127.823	141.785	156.469	171.908	177.065	211.425
Diğer Giderler	3,0%	383.468	425.354	469.408	515.723	531.195	634.275
Toplam İşletme Giderleri		7.158.060	7.939.940	8.762.291	9.626.837	9.915.643	11.839.796

BRÜT İŞLETME KARI	0,44	5.624.190	6.238.525	6.884.658	7.563.944	7.790.862	9.302.697
--------------------------	-------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

SABİT GİDERLER

Gayrimenkul Vergisi	0,4%	109.321	112.601	115.979	119.459	123.042	146.919
Sigorta	0,2%	76.659	78.959	81.328	83.767	86.280	103.023
Yenileme Fonu	3,0%	383.468	425.354	469.408	515.723	531.195	634.275
Toplam Sabit Giderler		569.448	616.914	666.715	718.949	740.518	884.217

TOPLAM GİDERLER	7.727.508	8.556.854	9.429.007	10.345.787	10.656.160	12.724.013
------------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

NET İŞLETME GELİRLERİ	39,8%	5.054.742	5.621.611	6.217.942	6.844.994	7.050.344	8.418.480
------------------------------	--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,0%	353.832	393.513	435.256	479.150	493.524	589.294
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%	112.484	124.770	137.693	151.279	155.817	186.054

84.923.690

NET NAKİT AKIŞI		4.588.426	5.103.327	5.644.993	6.214.566	6.401.003	92.566.822
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		4.588.426	9.691.754	15.336.747	21.551.313	27.952.315	155.522.445

Net Bugünkü Değer, USD	15,0%	49.764.675
-------------------------------	-------	-------------------

Net Bugünkü Değer, TL	144.735.580
------------------------------	--------------------

Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)	144.740.000
--	--------------------

Yapılan hesaplar sonucunda 2518 parselde yer alan natamam durumundaki Otel/Apart inşaatının bugün tamamlanması için bilgi amaçlı değeri 144.735.580 TL olarak hesaplanmış, **144.740.000.-TL** olarak yuvarlatılmıştır.

Tablo. 40 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu (2518 Parsel Geliştirilen Turizm Tesisi Projesi)

2518 PARSEL (Geliştirilen Turizm Tesisi Projesi)	
Oda Sayısı	500
Otelin açık kalma süresi(gün)	180
İnşaat Alanı	53.516,00
Arsa Alanı (Yaklaşık tesisin bulunduğu kısım)	42.000,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	31.464.847
Gayrimenkul Vergisi Matrahı	44.663.856
Kapt. Oranı	9,0%
Enflasyon	3,0%
İndirgeme Oranı	15,0%

GELİRLER	1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	13. Yıl
Ortalam Doluluk oranı %				65%	70%	75%	80%	80%
Satılan Oda sayısı				58.500	63.000	67.500	72.000	72.000
Ortalama Oda fiyatı (USD)	200	206	212	219	225	232	239	294
Toplam Yatak Gelirleri				12.784.906	14.181.411	15.650.200	17.194.353	21.146.885
Diğer Gelirler (Kiralama lar vb)	25,0%			3.196.226	3.545.353	3.912.550	4.298.588	5.286.721

TOPLAM GELİRLER				15.981.132	17.726.764	19.562.750	21.492.941	26.433.607
-----------------	--	--	--	------------	------------	------------	------------	------------

GİDERLER								
İŞLETME GİDERLERİ								
Genel Yönetim ve Personel Giderleri	20,0%			3.196.226	3.545.353	3.912.550	4.298.588	5.286.721
Yiyecek & İçecek	19,0%			3.036.415	3.368.085	3.716.923	4.083.659	5.022.385
Oda giderleri	4,0%			639.245	709.071	782.510	859.718	1.057.344
Pazarlama Giderleri	3,0%			479.434	531.803	586.883	644.788	793.008
Enerji Giderleri	6,0%			958.868	1.063.606	1.173.765	1.289.576	1.586.016
Basit Tamiratlar	1,0%			159.811	177.268	195.628	214.929	264.336
Diğer Giderler	3,0%			479.434	531.803	586.883	644.788	793.008
Toplam İşletme Giderleri				8.949.434	9.926.988	10.955.140	12.036.047	14.802.820

BRÜT İŞLETME KARI	0,44			7.031.698	7.799.776	8.607.610	9.456.894	11.630.787
-------------------	------	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

SABİT GİDERLER								
Gayrimenkul Vergisi	0,4%	125.859	129.635	133.524	137.530	141.656	145.906	184.829
Sigorta	0,2%				89.328	92.008	94.768	120.049
Yenileme Fonu	3,0%				479.434	531.803	586.883	793.008
Toplam Sabit Giderler		125.859	129.635	133.524	706.292	765.466	827.556	1.097.886
YAPI MALİYETİ		12.585.939	9.722.638	10.014.317				

TOPLAM GİDERLER	12.711.798	9.852.273	10.147.841	9.655.726	10.692.454	11.782.696	12.928.729	15.900.706
-----------------	------------	-----------	------------	-----------	------------	------------	------------	------------

NET İŞLETME GELİRLERİ	39,8%	-12.711.798	-9.852.273	-10.147.841	6.325.407	7.034.310	7.780.054	8.564.212	10.532.901
-----------------------	-------	-------------	------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7,0%				442.778	492.402	544.604	599.495	737.303
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%				140.634	155.996	172.152	189.138	232.616
									106.255.358

NET NAKİT AKIŞI		-12.711.798	-9.852.273	-10.147.841	5.741.994	6.385.913	7.063.298	7.775.580	115.818.341
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-12.711.798	-22.564.071	-32.711.912	-16.822.077	-10.436.164	-3.372.866	4.402.714	172.025.560

Net Bugünkü Değer, USD	15,0%	15.765.413
------------------------	-------	------------

Net Bugünkü Değer, TL	45.852.128
-----------------------	------------

Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)	45.850.000
---------------------------------------	------------

Yapılan hesaplar sonucunda 2518 parsel için Geliştirilen Turizm Tesisi Projesi net bugünkü değeri **45.852.128 TL** hesaplanmış, yuvarlatılarak **45.850.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak 2518 parsel için 3 adet proje geliştirilmiş olup toplam arsa değeri + maliyet değeri şu şekilde hesaplanmıştır;

Tablo. 41 2518 Parsel için Proje Geliştirme Sonuçları

2518 Parsel	Değer (TL)
Geliştirilen Konut Projesi NBD	114.770.000
Natamam Otel Projesi NBD	73.080.000
Geliştirilen Otel Projesi NBD	45.850.000
TOPLAM	233.700.000

Yapılan hesaplar sonucunda 2518 parsel için Arsa + Yapı Değeri (Net Bugünkü Değeri), **233.700.000TL** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde **Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Nakit Akımları Analizi)** kullanılmıştır.

1598 ve 2518 numaralı parsellerin **arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi** ile hesaplanmıştır. 2518 parsel üzerinde yer alan ruhsatı yenilenmiş natamam durumdaki Otel ve Apart inşaatı için **maliyet analizi yöntemi** ile de 2518 parselin **arsa değeri + yapı değeri** hesaplanmıştır.

Konu taşınmazlar, 1598 ve 2518 numaralı parsellerin mevcut durumları ve yapılaşma (imar) hakları göz önünde bulundurularak **yapılaşma şartlarını tam kullanmaları durumu** için proje geliştirilmiştir, değerleri **Nakit Akımları Analizi Yöntemi** ile hesaplanmıştır.

Konu parseller üzerine etaplar halinde inşa edilmesi planlanan ve mevcut planlanan kısım itibari ile imar hakkının tamamını kullanmayan bir proje yer alması, ileriki süreçte bu projenin değişiklik gösterebileceği ve 2012 yılında alınan yeni yapı ruhsatlarının yenilenmesi gerekliliği durumu göz önünde bulundurularak ayrıca parsellerin buldukları bölgedeki arazinin eğimli olması ve arazinin topoğrafik ve jeolojik yapısı nedeniyle yapılacak teknik incelemelerde inşaat alanında ve inşaat maliyetlerinde ciddi farklılıklar olabileceği düşünülmektedir.

Yapılan proje geliştirmede inşaat alanında ve inşaat maliyetlerinde farklılıklar olabileceği ve bu nedenle **Nakit Akımları Analizi Yöntemi** ile hesaplanan değerinde sağlıklı olmayacağı düşüncesiyle 1598 parsel için "**Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi**" ile ulaşılan değer; 2518 parsel için "**Maliyet Analizi Yöntemi**" ile ulaşılan değer pazarı daha gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu parseller için **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile 1598 parselin değeri **10.460.000 TL** olarak, **Maliyet Analizi Yöntemi** ile 2518 parselin değeri **197.060.000 TL** olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı (III-48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de

"MADDE 22 – (Değişik:RG23/ 1/201428891)

d) Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." denilmektedir.

Tebliğ'in 22. Maddesi dikkate alınarak;

1598 parsel için 26.11.2012 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatının yenilenmesinin gerektiği düşünüldüğünden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyünde "**Arsalar**" başlığı altında bulunması gerektiği kanaatine varılmıştır.

2518 parsel üzerinde yer alan natamam otel ile apart otel için yenileme ruhsatının bulunduğu ve geçerliliğini koruduğu kanaatine varılmıştır. 26.11.2012 tarihinde 39 adet villa için alınan yeni yapı ruhsatının yenilenmesi gerekmektedir. Parsel üzerindeki natamam otel ile apart inşaatının tamamlanması için yasal izinlerinin alınmış olmasından (2012 yılında yapı ruhsatı yenilenmiş) ve inşaat faaliyetlerine başlanılmasında herhangi bir engel olmamasından dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyünde "**Proje***"ler başlığında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

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

Tablo. 42 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	%18 K.D.V. Dahil Değer (TL)
2518 Parsel	197.060.000	232.530.800
1598 Parsel	10.460.000	12.342.800
TOPLAM DEĞER	207.520.000	244.873.600

T.C.M.B. 29.12.2015 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD = 2,9084 TL / 1 Euro = 3,1921 alınmıştır.
Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 1598 parselin Pazar değeri **10.460.000 TL (ONMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)** 2518 parselin Pazar değeri **197.060.000 TL (YÜZDOKSANYEDİMİLYONALTMİŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Mustafa Özgür SENGÜ

Y.Harita Mühendisi

SPK Lisans No: 402449

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

