

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

17_400_314

11.08.2017



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	6
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	14
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	22
5.3. BÖLGE VERİLERİ	31
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	35
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	35
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	36
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	37
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	38
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	38
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	39
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	46
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	46
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	46
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	46
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	46
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	47
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	47
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

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

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki 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	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 17_400_314
SÖZLEŞME TARİHİ	: 13.07.2017
DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ	: 11.08.2017
RAPOR TARİHİ	: 11.08.2017
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 54.790.200.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 64.652.436.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel, 929 ada 2 ve 3 parselde kayıtlı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde **Rexene Hotel** yer almaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazlara ulaşmak için Bodrum merkezine yakın konumda olan Gümbet – Bitez yönünde ilerlerken sol kola ayrılan Adnan Menderes Caddesi üzerindeki taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazlar Asarlık olarak anılan bölgede yer almaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Otel/Hotel Turizm Tesisleri, Konut Projeleri, Günübirlik Tesisler yer almaktadır.



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

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

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

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



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

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

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Rexene Hotel; ESKİ 26 ada 14 parsel / YENİ 929 ada 1 parsel ile ESKİ 20 ada 19 parsel / YENİ 928 ada 2 parsel üzerinde yer almaktadır. 929 ada 1 parsel ifraz işleminden 929 ada 2 ve 3 parseller oluşmuştur. Değerleme konusu parseller sahile cepheli konumdadır.

Taşınmazlardan ESKİ 20 ada 19 parsel parsel / YENİ 928 ada 2 parsel; ESKİ 20 ada 5,11 ve 14 parsellerin tevhidini ile oluşmuştur. Parsellerin Ege Denizine kıyısı bulunmaktadır. Toplam kıyı uzunluğu yaklaşık 928 ada 2 parselde yaklaşık 100 metre, 929 ada 1 parselde yaklaşık 50 metredir. Parsel derinlikleri yaklaşık 180 metredir.

OTEL BİNASI (ESKİ 26 Ada 14 Parsel / YENİ 929 Ada 1 Parsel)

Parsel üzerinde 1997 yılında Projesi onaylanmış, 1997 yılında ruhsatlandırılmış ve 1998 yılında iskanı alınmış tesis yapıları bulunmaktadır. 2010 yılında parselin tamamı için yeni proje hazırlanmış, mevcut yapılar için yıkım ruhsatı alınmış ve yeni yapılar için yapı ruhsatları tanzim edilmiştir. Mevcut yapılardan sadece 1 adet blok yerinde mevcut olmayıp yapılması planlanan yeni yapılardan sadece 4 blok mevcutta inşa edilmiştir. Yeni inşa edilen bloklar için herhangi bir iskan belgesine rastlanılmamıştır.

Parsel bünyesindeki ilk projesine göre tesis oda/alan bilgileri, yapılması planlanan ve kısmen başlanan proje oda/alan bilgileri ve mevcut tesis bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

OTEL BİNASI (ESKİ 26 Ada 19 Parsel / YENİ 928 Ada 2 Parsel)

928 ada 2 parsel, 20 ada 5,11 ve 14 parsellerin tevhidinden oluşmaktadır. Sadece 20 ada 5 parsel için mimari proje, ruhsat ve iskana rastlanılmıştır. 20 ada 11 parsel için sadece yapı ruhsatı incelenmiştir. 20 ada 5 parsel için iskanlı yapılar değerlemede dikkate alınmıştır.

2010 yılı Yeni Yapı 2016 Yılı Yenileme Yapı Ruhsatları ve mimari projelerine göre her iki parsel için toplam inşaat alanı 17.061,55m², toplam oda sayısı 328 olarak hesaplanmıştır.

Her iki parseldeki mevcut tesis toplam brüt alanı 11.654,24m², 318 oda olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 tarih, 11017 ve 11021 yevmiye numaraları ile 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu süreç devamında 28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmıştır.

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

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

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

Parseller üzerine yapılması planlanan proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tablo. 2 929 ada 3 parsel Proje Bilgileri:

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

Tip	Blok	Blok Sayısı	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat
A	A,B	2	Fitness Alanı, Odunluk, Depolar	3 adet 1+1 ünite	3 adet 1+1 ünite
B	D,E,I,J,K,M	6	2 adet zemin kattaki 1+0 üniteler ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer daresi)	2 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+0 ünite, 1 adet 3+1 ünite	2 adet 2+1 ünite
C	L	1	1 adet zemin kattaki 1+0 üniteler ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer daresi)	1 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+0 ünite, 1 adet 1+1 ünite	1 adet 2+1 ünite
D	F	1	-	1 adet 4+1 ünite	2 adet 2+1 ünite
V1	G,H	2	-	Hizmetli odalı 2+1 tek kat ünite	-
V3	C	1	İdare, Muhasebe, Arşiv, Depo, Mutfak, Fitness	5 adet otel odası, resepsiyon	5 adet otel odası

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

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

Tablo. 3 928 ada 2 parsel Proje Bilgileri:

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat (m ²)	1. Bodrum Kat (m ²)	Zemin Kat (m ²)	Normal Kat (m ²)	Blok Toplam (m ²)	Bloklar Toplamı (m ²)
B	12,17,14,13,16,19,20	7		160	217	217	594	4158
C	7	1		92	100	100	292	292
D	21	1		0	217	217	434	434
E	9,8,6	3		160	216	216	592	1776
F	11	1		185	218	218	621	621
V2	22,23,24,25	4			153		153	612
V3	5,10,15,18	4		77	97	97	271	1084
Otel Bloğu	2,1	2	273	174	210	210	867	1734
Otel Bloğu	4	1	79	48	68	68	263	263
Otel Bloğu	3	1	135	97	116	116	464	464
Otel Bloğu	Havuz, Makine Dairesi							219
Kapalı Yollar								2093
İstinat Duvarları								1907
TOPLAM		25						15657

Tip	Blok	Blok Sayısı	2. Bodrum Kat	1. Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat
B	12,17,14,13,16,19,20	7		2 adet zemin kattaki 1+0 üniteler ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	2 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+0 ünite, 1 adet 3+1 ünite	2 adet 2+1 ünite
C	7	1		1 adet zemin kattaki 1+0 üniteler ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	1 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+0 ünite, 1 adet 1+1 ünite	1 adet 2+1 ünite
D	21	1			1 adet 4+1 ünite	2 adet 2+1 ünite
E	9,8,6	3		2 adet zemin kattaki 1+0 üniteler ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	2 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+0 ünite, 1 adet 3+1 ünite	3 adet 1+1 ünite
F	11	1		Odunluk, depo, kalorifer dairesi	2 adet 1+0 ünite, 1 adet 3+1 ünite	2 adet 1+1 ünite
V2	22,23,24,25	4			Tek katlı 3+1 ünite	
V3	5,10,15,18	4		1 adet zemin kattaki 1+1 ünite ile irtibatlı (odunluk, depo, kalorifer dairesi)	1 adet bodrum kat ile irtibatlı 1+1 ünite	1 adet 2+1 ünite
Otel Bloğu	2,1	2	Kapalı Otopark	Depo ve Makine Daireleri	4 adet otel odası	4 adet otel odası
Otel Bloğu	4	1	Kapalı Otopark	Kalorifer dairesi, Depo	Resepsiyon, Bilgi İşlem	Muhasebe, Ofis
Otel Bloğu	3	1	Kapalı Otopark	Depo, Müzik	Restaurant	Restaurant

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

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

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

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

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

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 4 Tapu Bilgileri

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

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

11.08.2017 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgeleri incelenmiş olup, konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

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

928 ADA 2 PARSEL İÇİN

Beyanlar Hanesi:

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

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

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11021

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

929 ADA 2 ve 3 PARSEL İÇİN

Beyanlar Hanesi:

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

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

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

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

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 31.05.2017 – 11017, 11685, 11692, 11699, 11702, 11703, 11705, 11731, 11732, 11735, 11737, 11739, 11742, 11746, 11748, 11750 yevmiye

929 ADA 2 PARSEL İÇİN

- Beyan: Spor Alanı (10.07.2017 – 13750)

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.07.2017 tarihli resmi yazılarına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4000m², yol cephesi 40 metredir.

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

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

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

4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

928 Ada 2 Parsel (Eski 20 Ada 19 Parsel)

Değerleme konusu parsel 928 ada 2 Parsel; Eski 20 Ada, 5, 11 ve 14 parsellerin tevhidinden oluşmuştur. Belediye İmar Müdürlüğünde taşınmaz dosyasında yapılan incelemede Eski 20 Ada 5 Parsel için 24.02.1989 tarih 152/2 sayılı Mimari Proje, 23.02.1989 tarih 152/2 sayılı Yapı Ruhsatı, 15.11.1990 tarih 95/12 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Eski 20 Ada 11 Parsel için 01.09.1987 tarih 123/21 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Mimari proje, iskan belgesine rastlanılmamıştır. Eski 20 Ada 14 Parsel için herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, iskana rastlanılmamıştır.

929 Ada 1 Parsel (Eski 26 Ada 14 Parsel) (929 Ada 1 Parsel ifrazından 929 ada 2 ve 3 parseller oluşmuştur.)

Belediye İmar Müdürlüğünde taşınmaz dosyasında yapılan incelemede 28.01.1997 tarih 254/21 sayılı Mimari Proje, 28.01.1997 tarih 254/21 sayılı Yapı Ruhsatı, 15.09.1998 tarih 176/2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Taşınmaz dosyalarında yapılan incelemede 31.12.2010 tarih 2010/137 (929 Ada 1 Parsel (Eski 26 Ada 14 Parsel) ve 2010/138 (928 Ada 2 Parsel (Eski 20 Ada 19 Parsel)) sayılı Mimari Projeler ile Yapı Ruhsatları ile 20.07.2016 tarih 2016/527 sayılı (929 Ada 1 Parsel (Eski 26 Ada 14 Parsel)) ve 20.07.2016 tarih 2016/528 Sayılı (928 Ada 2 Parsel (Eski 20 Ada 19 Parsel)) Yenileme Yapı Ruhsatları incelenmiştir. 2010 yılı tarihli Yeni Yapı Ruhsatları öncesinde mevcut yapılar için yanan yıkılan yapılar ruhsatları alınmış olduğu görülmüştür.

929 Ada 1 Parsel (Eski 26 Ada 14 Parsel) için 2012 yılı tarihli Encümen Kararı (Para Cezası ve Yıkım Kararı) (Tek katlı ilave yapı için) olduğu bilgisi edinilmiş olup 06.05.2013 tarihli tutanak ile kaçak yapı mal sahibi tarafından yıkılmış olduğu işlemin yürürlükten kalktığı bilgisi edinilmiştir.

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 tarih, 11017 ve 11021 yevmiye numaraları ile 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanı bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu süreç devamında 28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmıştır.

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 928 ada 2 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/414-1 ila 27 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir. 929 ada 3 parsel için 28.07.2017 tarih 2017/415-1 ila 15 sayılı Yapı Ruhsatları ve Yapı Ruhsatlarına esas Mimari Proje incelenmiştir.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

Parseller üzerindeki ilk inşa edilen mevcut yapılar Yapı Denetim Kanunu tarihinden önce inşa edilmiştir. 2010 yılı Yeni Yapı Ruhsatı alınmış ve 2016 yılı Yenileme ruhsatı alınmış projeye esas kısmen inşaatına başlanılmıştır ve 2017 yılında Yeni Yapı Ruhsatları alınmıştır. 2017 yılındaki en son geçerli Yapı ruhsatları için EGEM Prizma Yapı Denetim Ltd. Şti. (Yapı Ruhsatı üzerinden alınmıştır.) olarak belirlenmiştir. Henüz inşaatına başlanılmadığı için Belediye işlem dosyasında herhangi bir hakedişe rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu parseller üzerine inşa edilmek üzere 28.07.2017 tarihli Yeni Yapı Ruhsatları tanzim edilmiş olup Yeni Mimari Projeleri onaylanmıştır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 6.Bölüm 54.Madde 2.bendine göre "Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilir." denilmektedir. Konu taşınmaz halihazırda otel olarak işletilmekte olup; Bodrum Belediyesinin inşaat yasağının 01.09.2017 tarihi itibarıyla bitmesi, yapıların yıkımı ile ilgili yasal süreçte ek sürenin henüz dolmamış olması sebebiyle henüz yapıların yıkım işleminin başlamamış olduğu görülmüştür. Yeni proje inşa sürecinin ruhsat tarihinden iki yıl içerisinde başlaması gerekmekte olup 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için; mevcut yapıların yıkılarak taşınmazların "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması gerektiği düşünülmektedir.

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

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

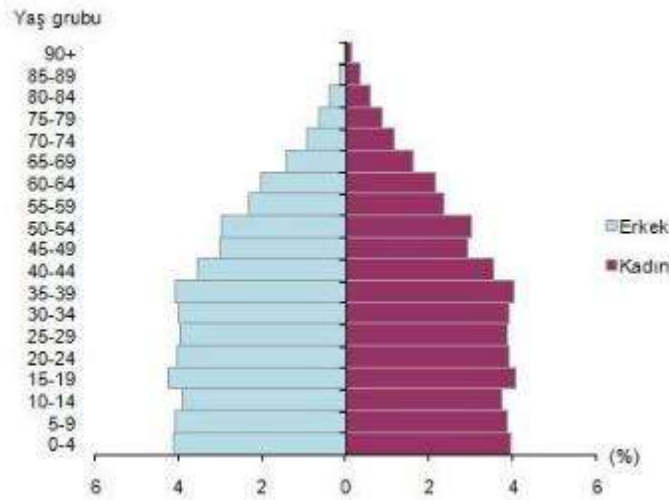
5.1. Demografik Veriler

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

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

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

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

Tablo. 5 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

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

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

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

- IMF, Küresel Ekonomik Görünüm Raporunun Ocak güncellemesini yayımlamıştır. Küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahmininde bir değişiklik yapmayan IMF, gelişmiş ülke ekonomilerinin 2017 ile 2018'de Ekim 2016 tahminlerine kıyasla daha olumlu performans sergileyeceğini öngörmüştür.
- FED, 1 Şubat'ta sona eren toplantısında faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir. Yapılan açıklamada; istihdam artışının sürdüğü, enflasyonun yükseldiği ve ekonomiye duyulan güvenin arttığı belirtilirken, bir sonraki faiz artışının zamanlaması konusunda net bir mesaj verilmemiştir.
- ABD Başkanı Trump'ın görevinin ilk haftasında seçim sürecinde vadettiği korumacı ekonomi politikalarının uygulamaya geçirilmesi yönünde kararlar alması küresel piyasalarda tedirginlik

yaratmıştır. Korumacı bir ticaret politikası benimseyen yeni ABD yönetiminin vergi indirimleri gibi büyümeyi destekleyici politikaları ne ölçüde uygulayacağı ise halen belirsizliğini korumaktadır.

- İngiltere'nin AB'den ayrılması sürecinde nasıl bir yol izleneceği son dönemde gündemin öne çıkan maddelerinden biri olmuştur. Başbakan May'ın 17 Ocak'taki açıklamalarının ardından Brexit sürecine ilişkin belirsizliğin kısmen ortadan kalkmasıyla birlikte sterlin ABD doları karşısında değer kazanmıştır.
- ECB (Avrupa Merkez Bankası), 19 Ocak tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda para politikasında değişikliğe gitmemiştir. Toplantıdan sonra konuşan ECB Başkanı Draghi, büyüme üzerinde küresel faktörlerden kaynaklı risklerin sürdüğüne dikkat çekmiştir.
- 2016 yılının son çeyreğinde Çin ekonomisi %6,8 ile beklentilerin üzerinde büyümüştür.

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

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

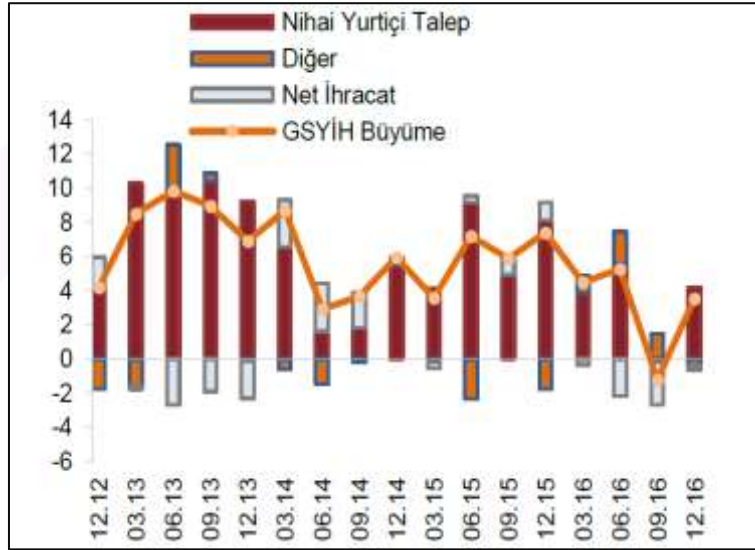
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır.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

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

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

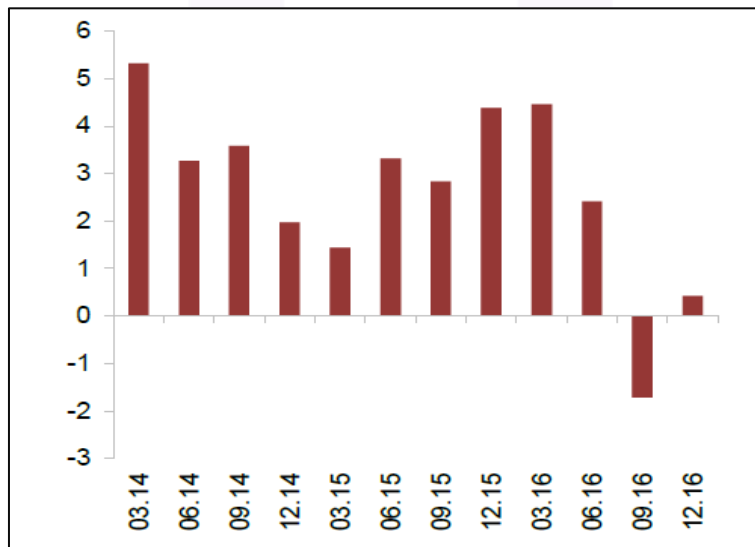
Tablo. 6 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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

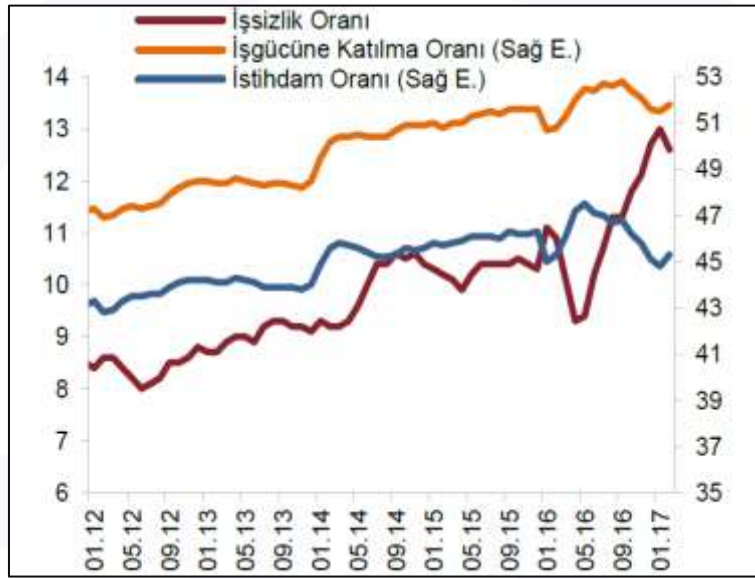
Tablo. 7 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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

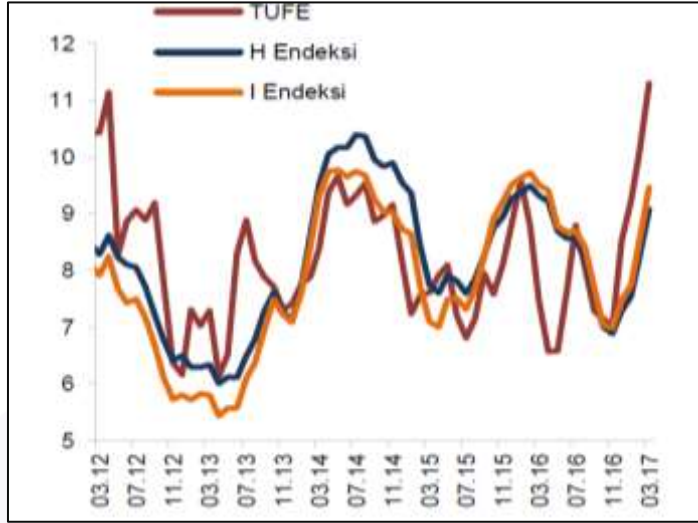
Tablo. 8 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

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

Tablo. 9 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



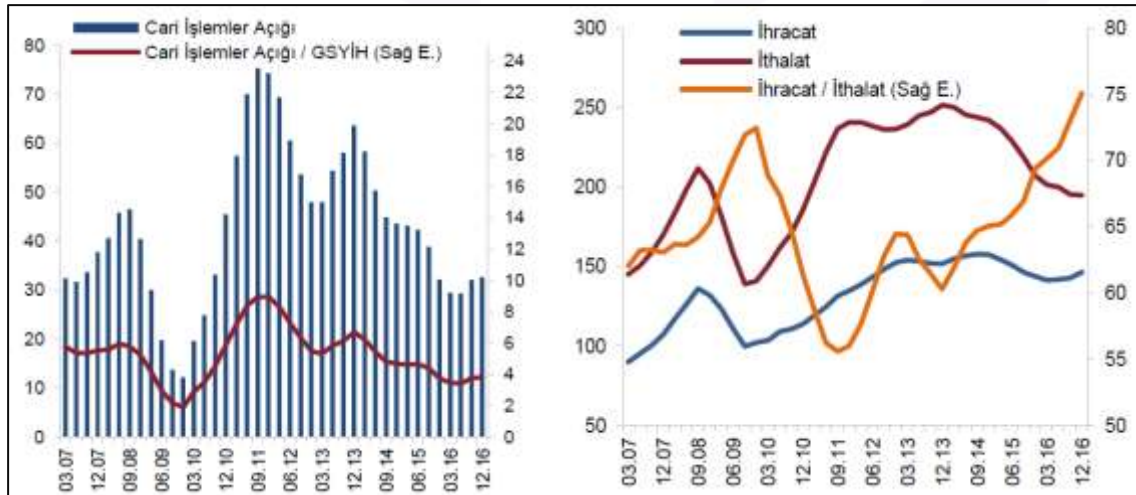
Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

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

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

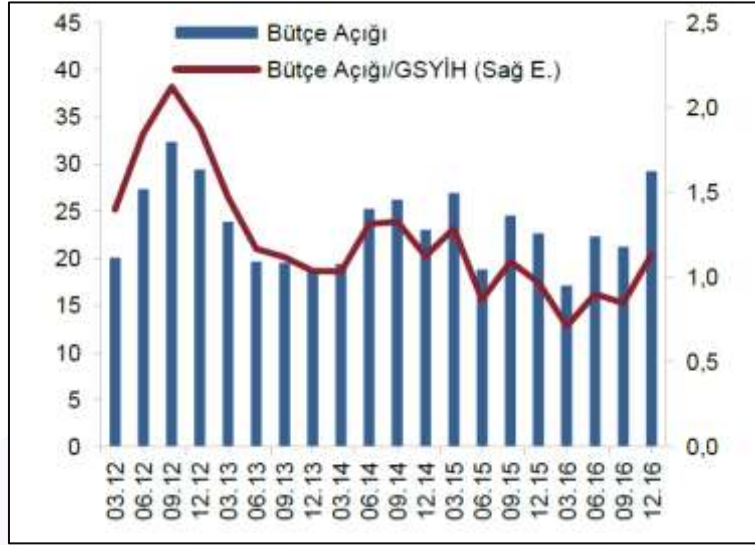
nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

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



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)

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

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

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

Tablo. 12 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)

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

Kaynak: Bloomberg

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

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

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

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

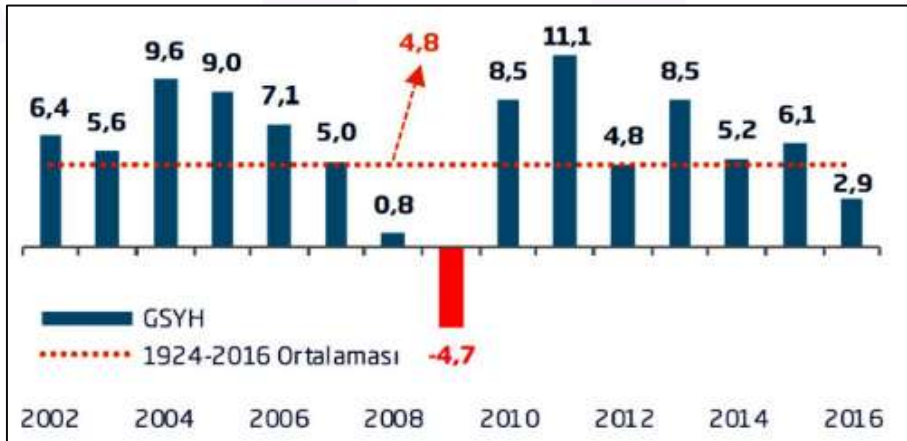
- 2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiş, istihdam artışı devam etmiştir. 2016 Yılı ilk yarı büyümesi de beklenenin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak 15 Temmuz darbe girişiminin yarattığı kısa süreli belirsizlik ortamı nedeniyle üçüncü çeyrekte büyüme oranı %-1,3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

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

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

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

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

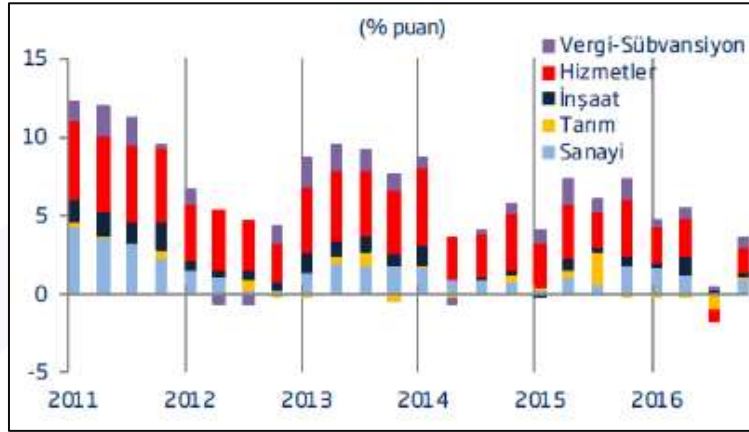


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli büyüme rakamlarından biriside; 2002’den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi %68,8’lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar

517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

Tablo. 14 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



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

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

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

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

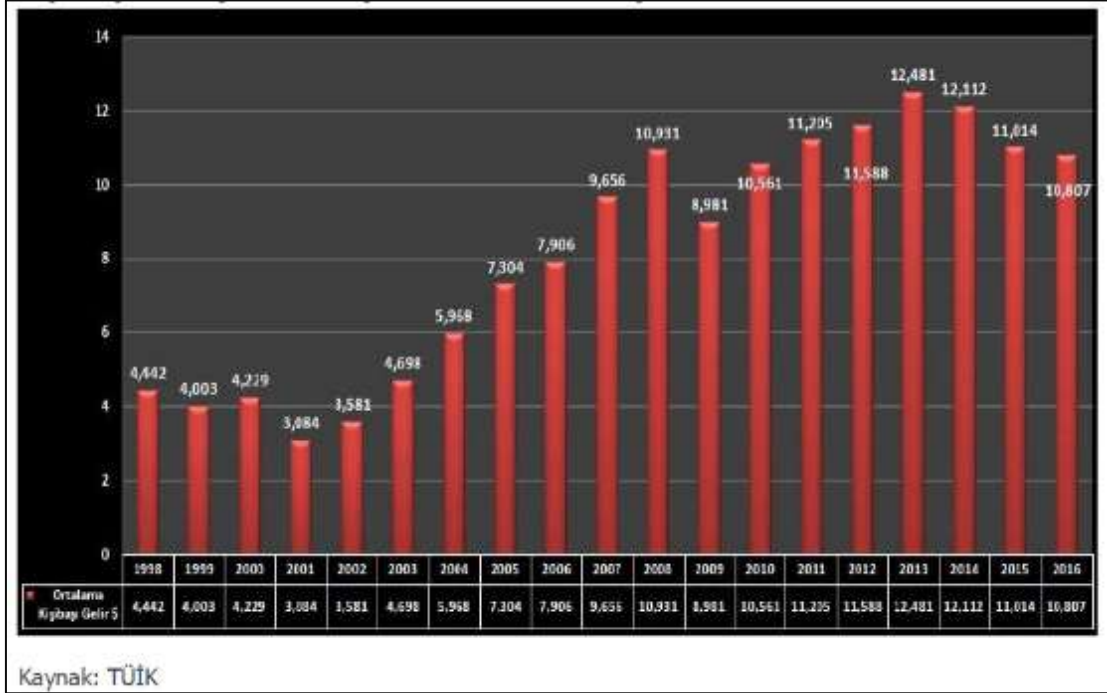
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



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

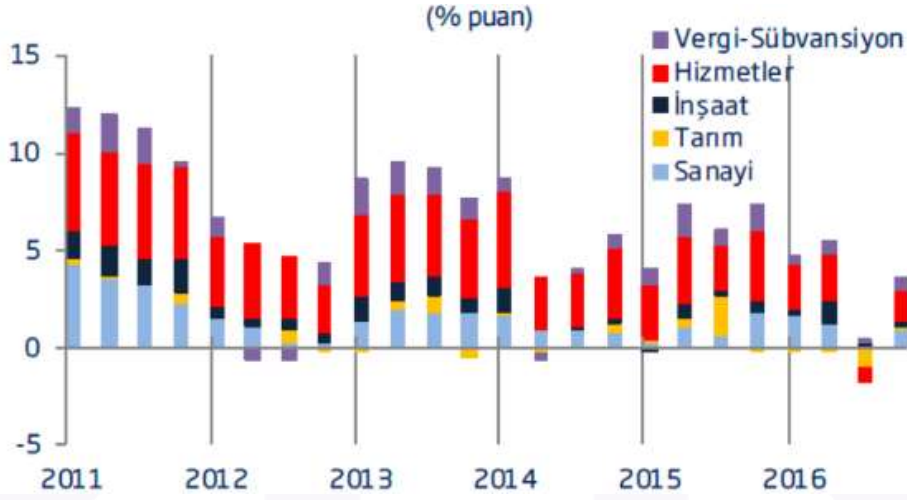
Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin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

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

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



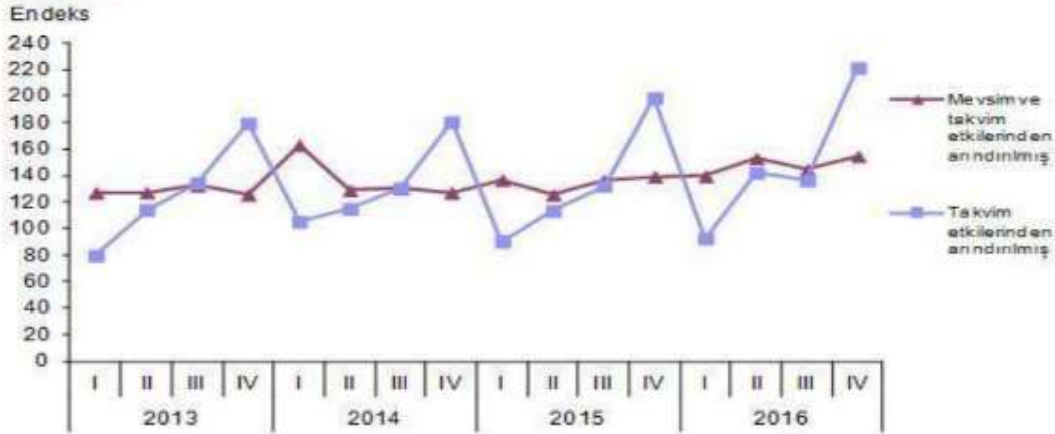
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

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

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

Tablo. 18 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi

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

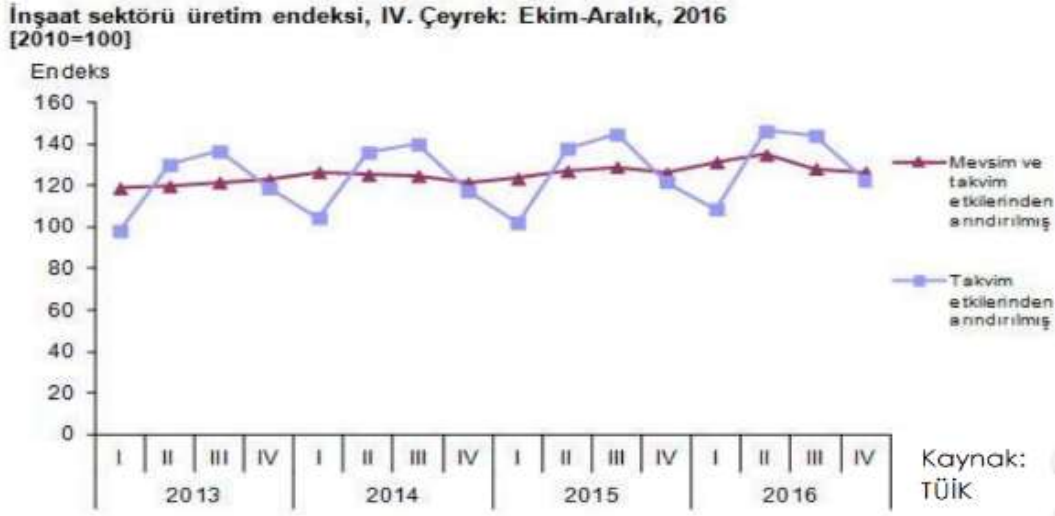


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

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

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

Tablo. 19 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi



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

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

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

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

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekare vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş. ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.

- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranın kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,

- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

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

5.2.2. Turizm Sektör Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tablo. 21 2013 ila 2016 Yılları Karşılatırmalı Turizm Geliri

AYLAR Months	YILLAR - Years												DEĞİŞİM ORANI (%) - Rate of Change (%)															
	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Türkiye Central Bank							
	2013				2014				2015				2016				2014/2013				2015/2014				2016/2015			
	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Tutar)
OCAK January	975,4	462,9	12,6	1 451,0	1 090,3	417,9	12,2	1 520,4	1 237,4	378,7	9,4	1 625,5	980,4	422,6	9,0	1 412,0	11,8	-8,7	-3,6	4,8	13,5	-9,4	-22,7	6,9	-20,8	11,6	-4,3	-13,1
SUBAT February	944,5	429,1	10,1	1 383,7	1 065,6	365,3	11,4	1 442,3	1 112,7	305,3	9,3	1 427,3	828,8	351,4	8,6	1 188,8	12,8	-14,9	12,4	4,2	4,4	-16,4	-18,3	-1,0	-25,5	15,1	-7,5	-16,7
MART March	1 350,2	451,9	12,2	1 814,2	1 476,5	354,4	14,3	1 845,2	1 464,7	340,3	11,0	1 816,0	1 071,1	383,9	10,6	1 465,6	9,4	-21,6	17,4	1,7	-0,8	-4,0	-23,0	-1,6	-26,9	12,8	-3,6	-19,3
NISAN April	1 504,5	431,8	15,2	1 951,5	1 649,6	436,5	17,2	2 103,3	1 521,7	330,3	11,7	1 863,8	967,8	372,4	12,6	1 352,8	9,6	1,1	13,0	7,8	-7,8	-24,3	32,0	-11,4	-36,4	12,7	7,7	-27,4
MAYIS May	2 550,9	420,6	21,0	2 992,7	2 670,9	453,5	22,0	3 146,4	2 347,3	356,3	15,8	2 719,4	1 416,4	408,7	13,3	1 838,4	4,7	7,8	-6,8	5,1	-12,1	-21,4	-28,2	-13,6	-39,7	14,7	-15,8	-32,4
HAZİRAN June	2 873,2	476,2	22,2	3 371,6	3 213,9	489,1	23,2	3 726,2	2 793,8	339,3	17,4	3 150,5	1 425,2	351,3	13,5	1 790,0	11,9	2,7	-4,5	10,5	-13,1	-30,6	25,0	-15,5	-49,0	3,5	-22,4	-43,2
TEMMUZ July	2 780,8	664,0	24,6	3 469,5	3 079,0	601,8	24,9	3 705,7	3 018,7	642,1	22,2	3 683,0	1 710,2	663,5	16,9	2 390,6	10,7	-9,4	1,2	6,8	-2,0	6,7	-10,8	-0,6	-43,3	3,3	-23,9	-35,1
AĞUSTOS August	3 349,7	819,6	35,5	4 204,8	4 046,9	863,6	34,2	4 946,7	3 849,7	868,5	24,0	4 742,4	2 252,3	828,8	17,3	3 098,4	20,9	-5,4	-3,7	17,5	-6,8	0,6	-29,9	-6,1	-41,5	-4,6	-27,9	-34,7
EYLÜL September	3 021,2	859,9	23,6	3 904,8	3 311,1	863,5	27,5	4 202,1	3 025,5	822,8	20,5	3 868,8	1 925,2	847,3	15,5	2 788,0	9,6	0,4	16,5	7,6	-8,6	-4,7	-25,5	-7,9	-36,4	3,0	-24,4	-27,9
9 AYLIK TOPLAM 9 Months Total	19 350,5	5 016,1	17,1	24 543,6	21 605,8	4 845,6	18,8	26 638,2	20 371,5	4 383,8	14,1	24 896,7	12 577,4	4 629,9	11,7	17 324,6	11,7	-3,4	5,5	8,5	-5,7	-9,5	24,4	-6,5	-38,3	5,6	-17,0	-30,4
EKİM October	3 343,8	721,4	21,4	4 086,6	3 386,5	554,0	24,8	3 965,3	2 834,3	530,2	16,9	3 381,4					1,3	-23,2	15,7	-3,0	-16,3	-4,3	31,9	-14,7	10,0	10,0	10,0	10,0
KASIM November	1 581,9	534,4	15,1	2 131,5	1 639,5	443,8	15,5	2 098,8	1 310,2	474,2	12,8	1 797,3					3,6	-17,0	2,4	-1,5	-20,1	6,8	16,9	-14,4				
ARALIK December	1 046,1	488,3	12,9	1 547,2	1 146,3	445,9	11,4	1 603,6	922,8	455,0	11,5	1 389,3					9,6	-8,7	-11,6	3,6	-19,5	2,0	9	-13,4				
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25 322,3	9 760,2	23,6	32 309,0	27 778,1	6 239,3	23,6	34 305,9	25 438,8	5 843,0	18,2	31 454,7	12 577,4	4 629,9	11,7	17 324,6	9,7	-7,0	5,3	6,2	-8,4	-7,1	-23,4	-8,3	10,0	10,0	10,0	10,0

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

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

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

5.2.2.1. Turizm İstatistikleri

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

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

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

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

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

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

Tablo. 23 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bölge Verileri

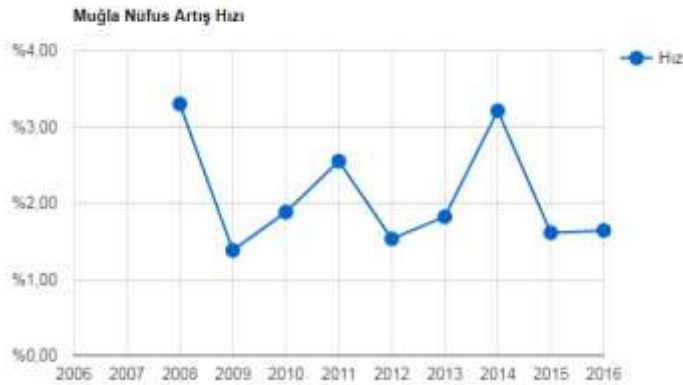
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

5.3.1. Muğla İli



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

Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



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

- **Ekonomik Durum:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Bodrum İlçesi

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

Yıllara Göre Bodrum Nüfusu

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

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

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

Yarımada bitki örtüsü olarak çok belirgin bir şekilde ikiye ayrılmıştır. Bodrum-Milas karayolunun batısında yer alan kısımda bitki örtüsü yer yer çalılık ve fundalıklar ile yörede "çeti" tabir edilen dikenli otlarla kaplıdır. Karayolunun doğusunda yer alan kısım iğne yapraklı kızıl çam, yabani çilek, mersin ve sandal ağaçlarıyla kaplıdır. İlçe arazisinin % 61,3'ü orman sayılan alanlardandır. Ancak son yıllarda çıkan orman yangınları

sonucunda orman örtüsünde belirgin bir azalma gözlenmiştir. İlçede düzenli akarsu yoktur. Mumcular Beldesinde bulunan Sulama Göleti ise sulama ve içme suyu amaçlı kullanılmaktadır.

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

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

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



6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

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

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım

yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

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

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

- Parseller üzerinde mevcutta kullanılan yapıların eskimiş olması

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisinin gayrimenkul sektöründe yarattığı durgunluk

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

➤ Arsa Piyasası Araştırması

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

Tablo. 26 Satılık Emsal Arsalar

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

* 2, 4, 7 nolu emsallerin terkleri olduğu bilgisine edinilmiştir.

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

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

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

Tablo. 27 Emsal Düzenleme Tablosu

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

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

Tablo. 28 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Brüt Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (EURO)
929	3	8.578,92	2.300	19.731.516	19.732.000	4.754.011
928	2	15.147,67	2.300	34.839.641	34.840.000	8.393.967
Toplam				54.571.157	54.572.000	13.147.979

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlardan 929 ada 3 parsel için arsa değeri 19.732.000.-TL, 928 ada 2 parsel için arsa değeri 34.840.000TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Turizm fonksiyonlu olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında mevcut yapıların değeri dikkate alınmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için 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.

Parseller üzerindeki mevcut yapılar yıkılacağından mevcut yapılara ilişkin gelir indirgeme analizi yapılmamıştır.

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

28.07.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları ve mimari projeleri dikkate alınarak proje geliştirme hesapları yapılmıştır.

Projede yaz sezonu boyunca kiralanacak olan (uzun dönem) villa, daire – tatil evi tasarlanmış ve ayrıca kısa dönem oda kiralama şeklinde düşünülmüştür. Geliştirilen projede 929 ada 3 parsel üzerinde toplam 50 adet uzun dönem, 10 adet kısa dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmış olup oda başı fiyatı uzun dönem için 230 EURO, kısa dönem için 130 EURO olarak kabul edilmiştir. 928 ada 2 parsel parsel üzerinde 8 adet kısa dönem, 76 adet uzun dönem kiralama hizmeti verilecek oda tasarlanmıştır. Oda başı fiyatları 3. Yıl için kısa dönem 180 EURO, uzun dönem 280 URO olarak kabul edilmiştir. İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranının %80 olacağı varsayılmıştır.

Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

- Mimari proje ve ruhsat alanları kullanılmıştır.
- Kısa/Uzun Dönem kiralama/konaklama Turizm Projesinde 130/230 – 180/280 Euro olarak öngörülmüştür.
- İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranının %80 olacağı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Piyasa artış oranı %2 (Euro bazında) olarak alınmıştır.
- Net bugünkü değer hesabında iyimser ya da kötümser senaryolar üretilmiş, olup iskonto oranı risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda yıllık ortalama %11 olarak tahmin edilmiştir.

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

928/2			
Parsel Alanı (KONUT)	15.147,67 m²		
TOPLAM ARSA ALANI	15.147,67 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	6.059,07 m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	15.657,00 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	15.147,67 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	15.657,00	900	14.091.300 EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ			14.091.300 EURO
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	15.147,67	150	2.272.151 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		1.409.130 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			17.772.581 EURO
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			17.772.581 EURO

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

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

929/3			
Parsel Alanı (KONUT)	8.578,92 m²		
TOPLAM ARSA ALANI	8.578,92 m ²		
TOPLAM EMSAL ALANI	3.431,57 m ²		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.159,00 m ²		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	8.578,92 m ²		
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	8.159	900	7.343.100 EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ	7.343.100 EURO		
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	8.579	150	1.286.838 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		734.310 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	9.364.248 EURO		
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	9.364.248 EURO		
BİRİM MALİYET	1.148 EURO		

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

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

928 ADA 2 PARSEL													
Sezon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	365												
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	8												
Piyasa Artış Oranı	76												
Dönemler	2%												
Dönemler	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dönemler	60%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Dönemler	180	187	191	195	199	203	211	215	219	219	341	341	341
Dönemler	280	291	297	303	309	315	328	335	341	341	341	341	341
GELİRLER													
Konaklama Gelirleri	3.486.480	5.149.654	5.656.696	6.181.961	6.725.974	7.280.410	7.846.018	8.422.618	9.009.242	9.606.933	10.216.544	10.840.204	11.484.908
Ekstra Gelirler	697.296	1.029.931	1.131.339	1.236.392	1.345.195	1.461.082	1.584.402	1.714.339	1.850.196	2.000.242	2.161.682	2.333.242	2.514.908
Diğer Gelirler	697.296	1.029.931	1.131.339	1.236.392	1.345.195	1.461.082	1.584.402	1.714.339	1.850.196	2.000.242	2.161.682	2.333.242	2.514.908
Toplam Gelirler	4.881.072	7.209.515	7.919.375	8.654.746	9.416.363	10.216.544	11.035.822	11.882.368	12.760.631	13.667.417	14.598.468	15.553.454	16.534.724
GİDERLER													
İşletme Giderleri													
Genel tüketim giderleri	976.214	1.441.903	1.583.875	1.730.949	1.883.273	2.043.909	2.214.100	2.392.161	2.577.389	2.769.978	2.970.100	3.177.820	3.392.100
Personel Giderleri	1.220.268	1.802.379	1.979.844	2.163.686	2.354.091	2.552.049	2.755.820	2.964.700	3.179.100	3.398.400	3.622.800	3.852.200	4.086.600
Enerji Giderleri	390.486	576.761	633.550	692.380	753.309	816.410	881.780	949.430	1.020.670	1.095.700	1.174.630	1.257.460	1.344.200
Diğer giderler	244.054	360.476	395.869	432.737	470.818	510.590	551.000	597.160	645.600	696.600	750.160	806.860	865.700
Toplam İşletme Giderleri	2.831.022	4.181.519	4.583.237	5.019.752	5.461.491	5.923.358	6.407.100	6.909.450	7.433.159	7.979.278	8.548.490	9.142.340	9.764.600
Sabit Giderler													
Sigorta ve Vergi Giderleri	122.027	180.238	197.984	216.369	235.409	255.161	275.520	296.589	318.269	340.560	363.470	386.900	410.850
Yenileme Fonu	195.243	288.381	316.775	346.190	376.655	408.170	440.830	474.640	509.600	545.710	583.070	621.700	661.420
Toplam Sabit Giderler	317.270	468.619	514.759	562.559	612.064	663.330	716.350	771.229	828.069	886.270	946.540	1.008.600	1.072.270
TOPLAM GİDERLER	3.148.291	4.650.137	5.100.997	5.582.311	6.073.554	6.586.688	7.123.450	7.680.679	8.251.228	8.845.548	9.455.030	10.080.940	10.726.870
NET GELİR	1.732.781	2.559.378	2.811.378	3.072.435	3.342.809	3.623.186	3.916.372	4.216.689	4.531.902	4.857.169	5.198.978	5.551.114	5.910.154
NET İŞLETME GELİRLERİ													
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%	121.295	179.156	196.796	215.070	233.997	253.511	273.777	294.540	315.800	337.560	359.820	382.580
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%	97.621	144.190	158.387	173.095	188.327	204.164	220.640	237.760	255.440	273.760	292.640	312.080
Net Gelir		1.513.864	2.236.031	2.456.194	2.684.269	2.920.485	3.170.057	3.425.689	3.694.402	3.971.729	4.255.218	4.548.474	4.848.074
Maliyet	8.886.290	9.064.016											
Kapitalizasyon Oranı													
Dönem sonu Değer		31%	8.886.290		9.064.016		9.416.512		9.733.922		10.017.442		10.272.006
İskonto Oranı	11%												
Net Bugünkü Değer													41.111.756
Net Bugünkü Değer													44.400.696
Net Bugünkü Değer (Yuvartılmış)													35.100.000 TRY

928 ada 2 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam 35.100.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

929 ADA 3 PARSEL													
Sezon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	365												
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	10												
Physsa Artış Oranı	2%												
Dönemler													
Doluluk Oranı			60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro	130	130	130	133	135	138	141	144	146	149	152	155	158
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro	230	230	230	235	239	244	249	254	259	264	269	275	280
GELİRLER													
Konaklama Gelirleri	1.927.200	2.782.943	3.056.955	3.340.815	3.634.807	3.928.766	4.222.715	4.522.764	4.828.813	5.134.862	5.440.911	5.746.960	6.053.009
Extra Gelirler	385.440	556.589	611.391	668.163	726.961	786.809	847.717	909.684	972.701	1.036.768	1.101.885	1.168.052	1.235.269
Diğer Gelirler	385.440	556.589	611.391	668.163	726.961	786.809	847.717	909.684	972.701	1.036.768	1.101.885	1.168.052	1.235.269
Toplam Gelirler	2.698.080	3.896.120	4.279.737	4.677.142	5.088.730	5.502.385	5.937.493	6.387.136	6.841.284	7.301.390	7.771.505	8.251.067	8.743.547
GİDERLER													
İşletme Giderleri													
Genel tüketim giderleri	539.616	779.224	855.947	935.428	1.017.746	1.103.101	1.191.526	1.282.001	1.375.526	1.473.101	1.574.726	1.680.401	1.791.126
Personel Giderleri	674.520	974.030	1.069.934	1.169.285	1.272.183	1.383.168	1.498.243	1.617.418	1.740.593	1.868.768	1.991.943	2.120.118	2.253.293
Enerji Giderleri	215.846	311.690	342.379	374.171	407.098	441.240	476.831	513.572	551.463	590.504	630.705	672.066	714.587
Diğer giderler	134.904	194.806	213.987	233.857	254.437	276.579	299.281	323.532	348.343	373.714	399.645	426.136	453.187
Toplam İşletme Giderleri	1.564.886	2.259.749	2.482.248	2.712.742	2.951.463	3.207.908	3.481.160	3.763.311	4.055.522	4.357.324	4.666.079	4.982.292	5.305.200
Sabit Giderler													
Şişirtme ve Vergi Giderleri	67.452	97.403	106.993	116.929	127.218	137.873	148.884	159.250	169.981	180.966	192.205	203.696	215.439
Yenilenme Fonu	107.923	155.845	171.189	187.086	203.549	220.620	238.317	256.652	275.149	294.806	314.725	334.914	355.383
Toplam Sabit Giderler	175.375	253.248	278.183	304.014	330.767	358.493	387.199	416.857	447.130	478.772	510.930	544.610	579.822
TOPLAM GİDERLER	1.740.262	2.512.997	2.760.431	3.016.756	3.282.231	3.566.401	3.868.359	4.180.168	4.502.652	4.836.096	5.177.009	5.526.902	5.885.022
NET GELİR	957.818	1.383.122	1.519.307	1.660.385	1.806.499	1.894.984	1.990.334	2.093.279	2.195.732	2.307.064	2.425.426	2.551.775	2.688.325
NET İŞLETME GELİRLERİ													
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	67.047	96.819	106.351	116.227	126.455	137.030	147.954	159.225	170.842	182.799	195.094	207.727	220.696
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	53.962	77.922	85.595	93.543	101.775	110.281	119.052	128.072	137.339	146.854	156.521	166.339	176.308
Net Gelir	886.810	1.208.381	1.327.361	1.450.615	1.578.270	1.694.984	1.811.282	1.927.351	2.043.391	2.160.210	2.277.905	2.396.436	2.515.913
Maliyet	4.682.124	4.775.766											
Kapitalizasyon Oranı													
Dönem sonu Değer													
Nakit Akımları	31%	4.682.124	4.775.766										
İskonto Oranı	11%												
Net Bugünkü Değer	4.786.524 EUR												
Net Bugünkü Değer	19.866.945 TRY												
Net Bugünkü Değer (Yuvartılmış)	19.900.000 TRY												

*Euro kuruna göre hesaplanmıştır.

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

929 ada 3 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam 19.900.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsellerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

Tablo. 33 Değer Karşılaştırma/ Uyumlaştırma Tablosu

Ada	929	928
Parsel	3	2
Emsal Karşılaştırma / Arsa Değeri, TL	19.732.000	34.840.000
NBD / Geliştirilmiş Arsa Değeri, TL	19.900.000	35.100.000

Uyumlaştırılmış Arsa Değeri, TL	19.816.000	34.970.000
---------------------------------	------------	------------

Değerleme konusu parseller için 928 ada 2 parsel için uyumlaştırılmış/ortalama arsa değeri 19.816.000.-TL, 929 ada 3 parsel için uyumlaştırılmış/ortalama arsa değeri 34.970.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Parseller üzerindeki mevcut yapılar güncel olarak Rexene Otel olarak kullanılmakta olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 ve 08.06.2017-09.06.2017 tarihli 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu süreç devamında 28.07.2017 tarihli 2017 yılı Yeni yapı ruhsatları ile Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmış olup henüz inşaatına başlanılmamıştır.

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

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

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan mevcut yapılar için tapu kütüğünde 31.05.2017 ve 08.06.2017-09.06.2017 tarihli 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapı beyanları bulunmaktadır. Parseller üzerinde yer alan mevcut yapıların ilgili kanunda belirlenen yasal süre içerisinde yıkılması gerekmektedir. Bu nedenle değerlendirme çalışmasında mevcut yapıların değeri dikkate alınmamıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tablo. 34 Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (TL)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 3 parsel değeri	19.816.000	23.382.880
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 2 parsel değeri	34.970.000	41.264.600
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 929 ada, 2 parsel değeri	4.200	4.956
TOPLAM	54.790.200	64.652.436

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.
- T.C.M.B. 11.08.2017 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =3,5407.-TL / 1 Euro = 4,1506.- TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; Bodrum İli, Eskiçeşme İlçesi, 928 ada 2 parselin K.D.V. Dahil Değeri **41.264.600.-TL (KIRKBİRMİLYON İKİYÜZALTMİŞDÖRTBİN ALTIYÜZ TÜRK LİRASI)**, 919 ada 3 parselin K.D.V. Dahil değeri **23.382.880.-TL (YİRMİÜÇMİLYON ÜÇYÜZSEKSENİKİBİN SEKSEN TÜRK LİRASI)**, 929 ada 2 parselin K.D.V. Dahil değeri **4.956.-TL (DÖRTBİNDOKUZYÜZELLİALTI TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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



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



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

