

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER KÖYÜ,
1598 VE 2518 PARSEL NUMARALI ARSALAR

18_400_95

21.05.2018



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.....	7
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
5.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	22
5.3. BÖLGE VERİLERİ	32
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	38
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	39
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	47
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	47
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	48
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	48
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	48
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	49
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	49
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	49
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	50
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	50
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	50
10. RAPOR EKLERİ	51
10.1. TAPU BELGELERİ.....	51
10.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BELGELERİ	53
10.3. İMAR DURUM YAZISI	54
10.4. YAPI RUHSATLARI/ MİMARİ PROJE	55
10.5. MAHAL FOTOĞRAFLARI.....	59
11. SERTİFİKASYONLAR	62

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylım:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz 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 Mustafa Özgür SENGÜ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Başaran ÜNLÜ kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Mustafa Özgür SENGÜ tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, 1598 ve 2518 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli 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 raporları ve takdir edilen K.D.V. hariç toplam değerler aşağıdaki gibidir: -28.12.2012 tarih, 2012_400_86 sayılı raporda toplam değer *185.250.000.-TL -30.12.2015 tarih, 2015_400_165_03 sayılı raporda toplam değer *207.520.000.-TL -23.12.2016 tarih, 2016_400_211 sayılı raporda toplam değer *216.820.000.-TL
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.harmoniigd.com.tr e-mail: info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkullerin güncel pazar değerlerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

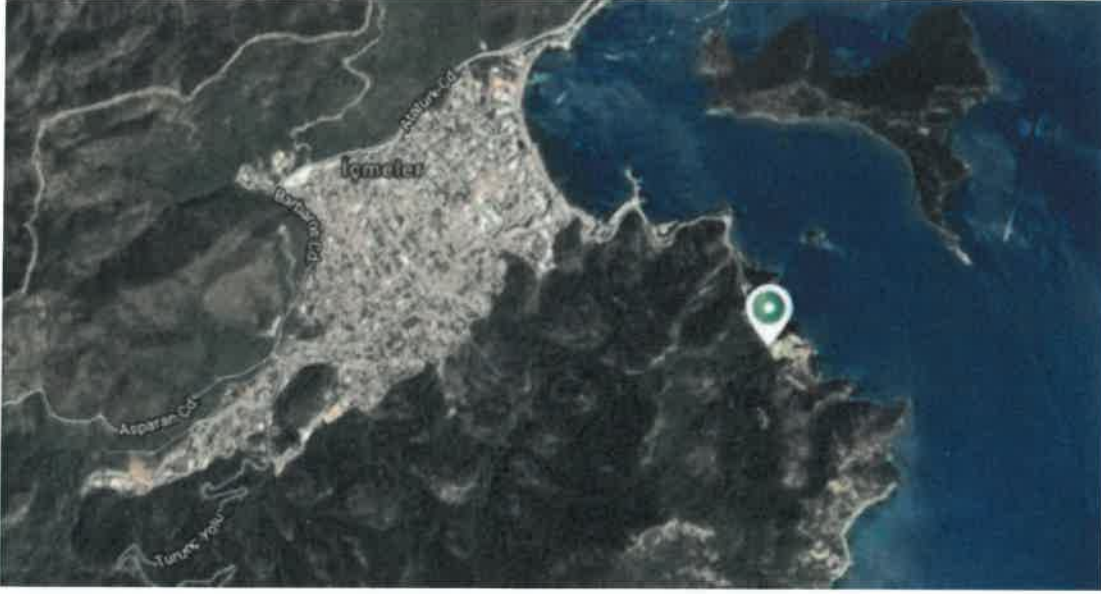
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 18_400_95
SÖZLEŞME TARİHİ	: 26.04.2018
DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI BİTİŞ TARİHİ	: 17.05.2018
RAPOR TARİHİ	: 21.05.2018
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü 1598 ve 2518 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazlar
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 241.600.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	: 285.088.000.-TL

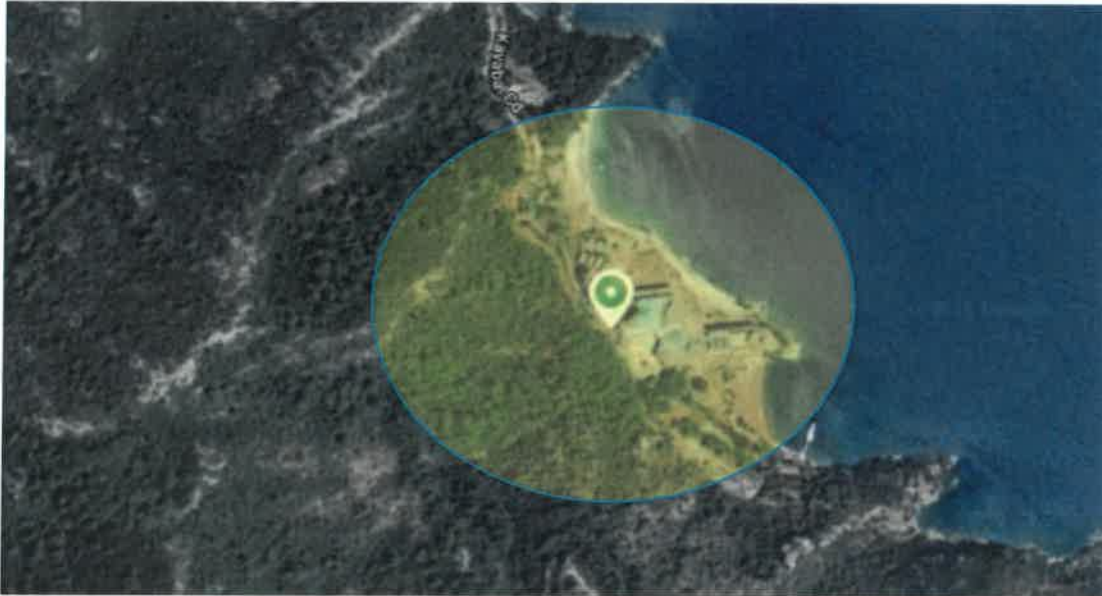
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 1598 parsel, 2518 parsel numaralı arsalardır.

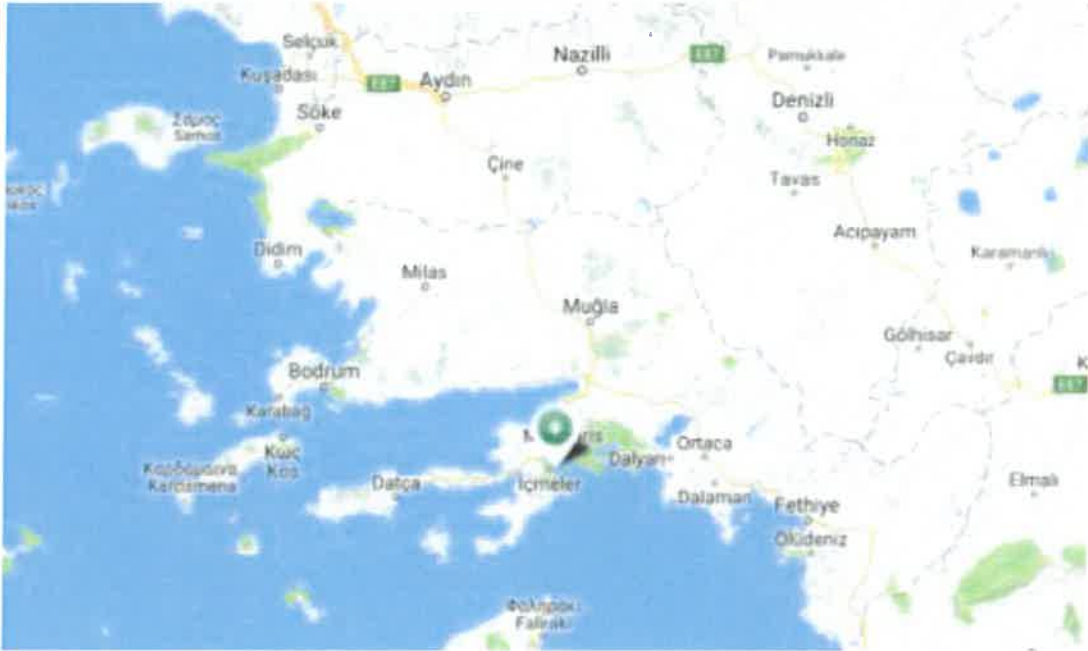
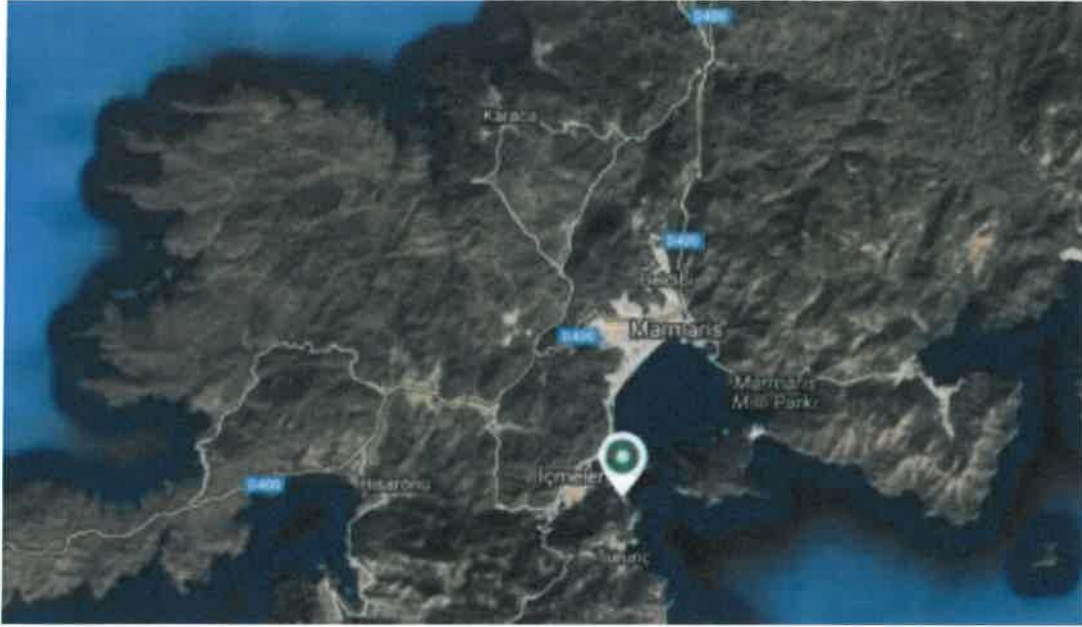


Değerlemeye konu olan gayrimenkuller Marmaris ile Turunç Bölgeleri arasında bulunan İçmeler Köyü'nde yer almaktadır. Marmaris Körfezi'nin batı ucunda konumlanmış olan İçmeler, turizm kenti olarak gelişme göstermiş olup senenin 6 ayında aktif turizm faaliyeti bulunmaktadır.



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

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



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (Km)
İçmeler Merkez	2,10
Marmaris Merkez	7,00
Muğla Merkez	47,0
Dalaman Havaalanı	50,0

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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



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



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

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

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

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

izin ve belgeler alınmış ancak imar mevzuatı gereği ilgili ruhsatların geçerlilik süreleri sona ermiştir. Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine rastlanılmamıştır.

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



OTEL BİNASI (2518 Parsel)

Mevcutta kaba inşaat halinde olan otel binası bodrum, 5 normal kat (yatak katı), lobi katı, lokanta katı ve çatı katından oluşmaktadır. Tüm katlar ayrı ayrı A, B, C, D ve E blok olarak adlandırılmış olup bodrum katta ayrıca kapalı garajın bulunduğu F blok yer almaktadır. Otel binasında toplam 371 adet oda ve 1 adet mülk sahibi için tasarlanmış daire yer almaktadır. Mevcutta kaba inşaatın tamamlandığı ve yaklaşık 20 yıldır bu seviyede kaldığı bilinmektedir. İnşa edilen kısımların projesiyle genel olarak uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.



APART BİNASI (2518 Parsel)

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

Taşınmazlardan 2518 parsel üzerinde; yaklaşık 20 yıldır natamam halde bulunan 7 katlı ve yapı ruhsatına göre 46.484 m² kapalı alana sahip otel binası ve apart inşaatı bulunmaktadır. 2518 parsel üzerinde natamam otel/apart inşaatlarının yanı sıra basit imalatlı kulübe tipi yapılar bulunmaktadır. Bu yapıların ekonomik değeri olmadığı kanaati ile değerlemede dikkate alınmamıştır. Gayrimenkullerden 1598 parsel boş arsa niteliğindedir.

4.3. Gayrimenkullerin Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkuller; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 1598 parsel, 2518 parsel numaralı arsalar. 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. 2 Tapu Bilgileri

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

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 04.05.2018 tarihinde temin edilen tapu kayıt örnekleri incelenmiş olup konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

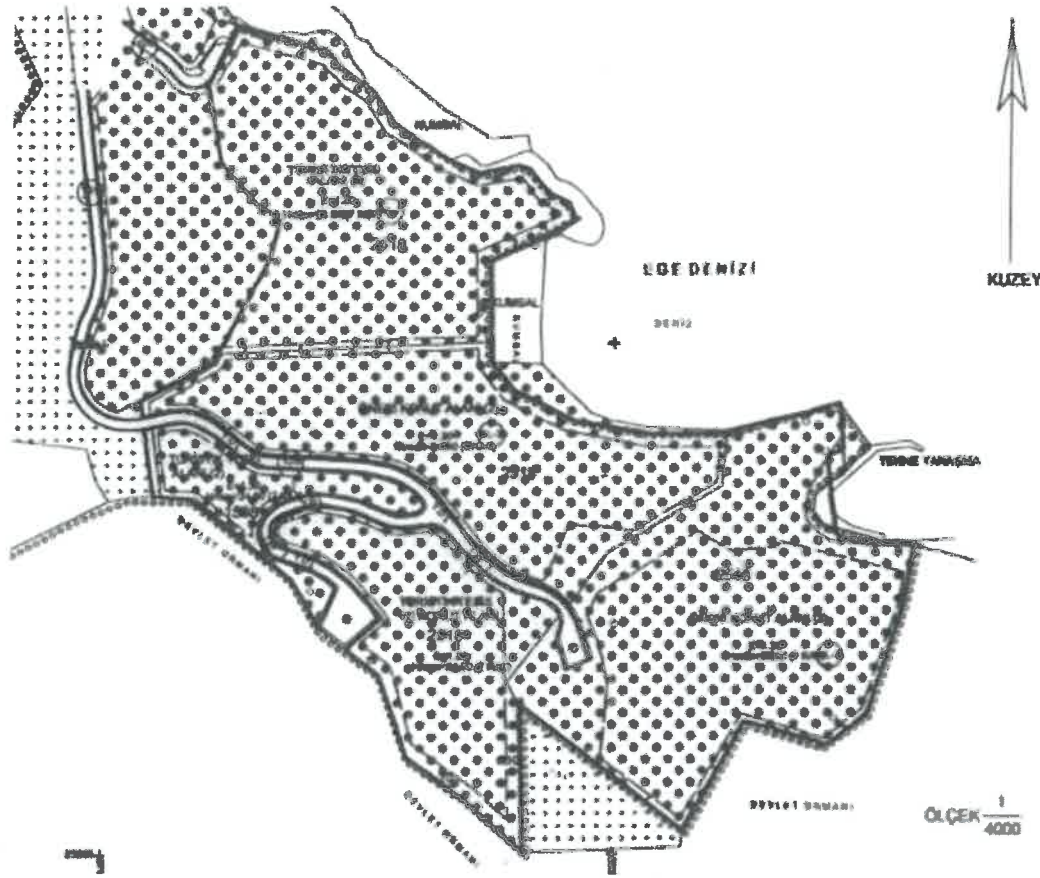
Müşteriden tarafımıza iletilen 2016 yılına ait imar durumu iletilmiştir. İlgili yazı Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde teyit edilmiş olup yazı tarihinden itibaren imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25.10.2016 tarih, 41823250-492-2063 sayılı yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki gibidir.

2518 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:1,30, Hmax:24,50 metre (7 Kat) yapılaşma koşullarında kısmen "Öneri Konut Alanı", kısmen "Turistik Tesis Alanı", kısmen Turistik Tesis ve Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

1598 parsel numaralı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:1,30, Hmaks:24,50 metre (7 Kat) yapılaşma koşullarında "Turistik Tesis Alanı" kullanımında bulunmaktadır.

**Resmi imar durumu yazısı eklerde sunulmuştur.*



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, İnsaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

2518 Parsel: 12.11.2012 tarih, 20/34 sayılı, 27.350,00 m² alanlı Otel ve Bunlara Benzer Misafir Evi, 14.791,00 m² alanlı Apart Konut (Üç ve daha çok daireli), 4.343,00 m² alanlı Ortak Alan olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis + Konut için verilmiş olan yenileme yapı ruhsatı ile 26.11.2012 tarih, 835/36 sayılı, 35.507,49 m² alanlı 39 adet tripleks villa için düzenlenmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Ayrıca tevhit işlemi öncesine ait -1911 parsel iken düzenlenmiş olan- 28.07.2000 tarih, 15-1 sayılı, 36.743,00 m² alanlı Otel Bloğu, 5.398,00 m² alanlı Apart Bloğu, 3.628,00 m² alanlı Bodrum Katları ve 715,00 m² alanlı Kapalı Katlı Otopark olmak üzere toplam 46.484,00 m² alanlı Turistik Tesis Konut için verilmiş olan tadilat yapı ruhsatı da bulunmaktadır. 2518 parseldeki turistik tesise ait otel ve apart için yeniden düzenlenmiş olan 12.11.2012 tarihli mimari proje incelenmiş ve halihazırda natamam durumda olan yapının projesi ile genel olarak uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu 2518 parsel üzerinde konumlu natamam otel ve apart inşaatı 2001 yılı öncesinde yapılmış olduğundan 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'na tabi olmayıp herhangi bir yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmediği kanaatine varılmıştır. Ancak ilgili ruhsatlarda ruhsat geçerlilik tarihi 26.11.2017 olarak belirtilmekte olup rapor tarihi itibarı ile ilgili ruhsatın geçerlilik tarihinin sona erdiği anlaşılmaktadır.

1598 Parsel: 26.11.2012 tarih, 835/37 numaralı, 5.205,63 m² alanlı Apart Otel için verilmiş olan yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Parseller üzerinde planlanmış olan villa projelerine ait 19.10.2012 tasdik tarihli mimari projeler incelenmiştir. Ancak ilgili ruhsatlarda ruhsat geçerlilik tarihi 26.11.2017 olarak belirtilmekte olup rapor tarihi itibarı ile ilgili ruhsatın geçerlilik tarihinin sona erdiği anlaşılmaktadır.

Tablo. 3 Yapı Ruhsatı bilgileri

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

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

Gayrimenkullerden 1598 parsel boş arsa niteliğindedir. 2518 parseldeki mevcut yapılar Yapı Denetim Kanunu tarihinden önce inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür.

06.12.2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” un ilk mahalli idareler genel seçimi olan 30 Mart 2014 tarihinde yürürlüğe girmesiyle Muğla İli, Büyükşehir Belediyesi statüsüne alınmış ve konu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu İçmeler Belde Belediyesi kapatılarak Marmaris Belediyesi’ne bağlanmıştır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge Marmaris İlçesi, İçmeler Belde Belediyesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında yer almakta iken yapılan değişiklikler sonucunda Marmaris Belediyesi, İçmeler Mahallesi’ne bağlanmıştır. Konu gayrimenkuller için alınmış olan tüm yasal belgeler (yapı ruhsatı, mimari proje vb.) İçmeler Belediyesi tarafından düzenlenmiştir. Ayrıca ilgili parseller üzerinde geliştirilmiş olan projeler için düzenlenmiş olan yeni yapı ruhsatları ile yenileme ruhsatının geçerlilik tarihinin sonra erdiği anlaşılmaktadır.

Son üç yıllık döneme ait imar planları incelendiğinde imar planı yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Söz konusu geçerlilik tarihi ilgili ruhsatların üzerinde bulunmakta olup ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 29. Maddesi ile planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 54. Maddesi uyarınca yapı ruhsatları düzenlenen ve 2 yıl içinde inşaat başlanıp 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanmadığı yerlerde ruhsatın hükümsüz sayılacağı belirtilmektedir.

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

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin olarak 12.11.2012 tarihinde yenileme ruhsatı ve yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halinde bırakılmış otel ve apart otel inşaatının tamamlanması için ilgili kanun ve yönetmelik gereği ruhsat yenilemesi gerektiği anlaşılmaktadır. İlgili ruhsat süreleri üzerinden 5 yıl geçmiş olması nedeni ile imar mevzuatı gereği söz konusu ruhsatların hükümsüz olduğu anlaşılmaktadır. Rapor tarihi itibarı ile mahalde herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde 39 adet villa için 19.10.2012 tarihli mimari proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihli Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel için 19.10.2012 tarihli mimari proje, 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza daha önce ibraz edilen 25.11.2014 tarihli dilekçesi incelenmiştir. Dilekçede 26.11.2012 tarihli ruhsatlarına istinaden imalatlarına başladığı belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesinde;

"Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." denmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddesinde;

"(2) Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır." denmektedir.

İlgili kanun ve yönetmelik hükümlerinden anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen projeler için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarının hükmünü yitirdiği ancak imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı göz önünde bulundurulduğunda ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

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

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

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

Tebliğ'in 22. Maddesi dikkate alınarak;

1598 parsel için 26.11.2012 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatının yenilenmesi gerektiği ve fiili durumda üzerinde herhangi bir inşaat bulunmaması dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

2518 numaralı parsel üzerindeki 2012 yılındaki yenileme ruhsatlarının geçerlilik tarihinin sona ermesi nedeni ile tekrar yenilenmesi gerekmektedir. Parsel üzerinde inşaatına başlanılmış (natamam durumda) turizm projesinin inşaat faaliyetine devam edebilmesi için yenileme ruhsatı düzenlenmesi gerektiği anlaşılarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29.maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmekte olup imar planında herhangi bir değişiklik olmaması nedeniyle inşaat ruhsatlarının yenilenebileceği düşünülmektedir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

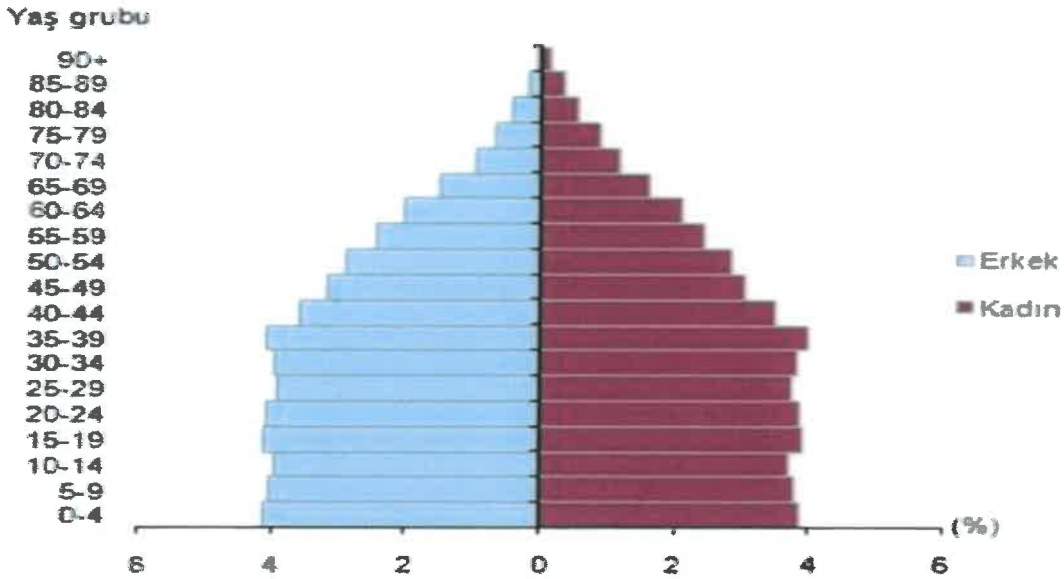
5.1. Demografik Veriler

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

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

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

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Ekonomik Kalkınma ve İş birliği Örgütü (OECD) tarafından Haziran 2017 de yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; Küresel Gayri Safi Yurt İçi Hasıla, Mart'ta 2017 yılı için yüzde 3,3 ve 2018 yılı için yüzde 3,6 düzeyinde belirlediği küresel büyüme beklentilerini Haziran döneminde 2017 yılı için yüzde 3,5 düzeyine çekerken 2018 yılı için yüzde 3,6 olarak korudu. OECD Türkiye için 2017 büyüme beklentisini Kasım 2016 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda açıklanan değer olan yüzde 3,3'ten yüzde 3,4'e yükseltirken, 2018 yılı beklentisini ise yüzde 3,8'den yüzde 3,5'e çekti. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017)

Tablo. 4 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017 Tahminleri				
	2015	2016	2017	2018
DÜNYA	3,1	3,0	3,5	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	2,6	1,6	2,1	2,4
EURO BÖLGESİ	1,5	1,7	1,8	1,8
• ALMANYA	1,5	1,8	2,0	2,0
• FRANSA	1,2	1,1	1,3	1,5
• İTALYA	0,7	1	1	0,8
JAPONYA	1,1	1,0	1,4	1,0
KANADA	0,9	1,4	2,8	2,3
BİRLEŞİK KRALLIK	2,2	1,8	1,6	1,0
ÇİN	6,9	6,7	6,6	6,4
HİNDİSTAN	7,9	7,1	7,3	7,7
BREZİLYA	-3,8	-3,6	0,7	1,6
OECD ÜYESİ ÜLKELER	2,2	1,8	2,1	2,1
DİĞER ÜLKELER	3,9	4,1	4,6	4,8

OECD son ekonomik görünüm değerlendirmesinde küresel ekonominin "daha iyi" olduğunu, ancak "yeterince iyi olmadığını" belirterek "küresel ekonomide gözlemlenen gelişme memnuniyet verici olsa da büyüme tahminlerinin halen hem geçmiş değerlerin altında kalmayı sürdürdüğü hem de düşük büyüme tuzağından kurtulmak için ihtiyaç duyulan hıza ulaşamadığı" yorumunda bulundu. Küresel büyümeyi beklentilerden daha 4 da yukarı itebilecek faktörlerin yanı sıra oldukça önemli aşağı yönlü risklerin de olduğunun altını çizen Rapor, aşağı yönlü riskler arasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerdeki finansal riskleri ve kırılganlıkları, birçok ülkedeki yüksek politika belirsizliğini ve ücretlerin zayıf seyrini sürdürüyor oluşunu işaret etti.. (Kaynak: OECD Küresel Ekonomik Görünüm Raporu Haziran 2017)

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı sonunda yayımladığı Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. 2017 yılı büyüme tahminlerini dünya ve ABD ekonomisi için 0,1'er puan yükselten OECD, İngiltere ve Japonya ekonomisi için 0,1'er puan düşürmüştür. Kuruluş, Türkiye ekonomisi için Haziran ayı tahminlerine kıyasla yüksek oranda bir revizyona gitmiş ve 2017 büyüme tahminini %6,1'e, 2018 büyüme öngörüsünü ise %4,9'a çıkarmıştır. (*İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Aralık 2017 raporu*)

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

Dünyada;

- OECD, Ekonomik Görünüm raporunda küresel ekonomideki iyileşmenin güçlenerek sürdüğünü ve genele yayılmaya devam ettiğini ifade etmiştir. Kuruluş, dünya ekonomisi için 2017 ve 2018 yılı büyüme tahminlerini 0,1'er puan yükselterek %3,6 ve %3,7'ye revize etmiştir.
- ABD ekonomisinin daha önce %3 düzeyinde açıklanan üçüncü çeyrek büyümesi %3,3'e revize edilmiştir. Son çeyrekte de iktisadi faaliyetin olumlu performans sergilediği ülkede enflasyon göstergeleri görece zayıf seyretnmektedir
- ABD'de vergi indirimlerine yönelik gelişmeler yakından takip edilmektedir. Senato'da onaylanan vergi reformu tasarısının Temsilciler Meclisi'nde onaylanan tasarıyla uzlaştırılması beklenmektedir.
- Fed'in 1 Kasım'da sona eren toplantısının tutanaklarında enflasyondaki zayıf seyre yönelik endişeler öne çıkmıştır.
- Almanya'daki koalisyon çalışmaları euro üzerinde zaman zaman aşağı yönlü baskı yaratmıştır.
- Euro Alanı'nda ekonomik aktivite güçlenmeye devam etmektedir. PMI verileri Kasım'da bölgede imalat sanayinde ve hizmetler sektöründe büyümenin hızlandığı sinyali vermiştir. Enflasyonda da Kasım'da geçtiğimiz ayların aksine aylık bazda yukarı yönlü bir hareket izlenmiştir.
- İngiltere Başbakanı May'in 28 Kasım'daki görüşmede AB yetkilileri tarafından hazırlanan Brexit tazminatı taslağını prensipte kabul etmesi çıkış müzakerelerinde yeni bir aşamaya geçilmesini kolaylaştıran bir adım olmuştur.
- Çin ekonomisine ilişkin son veriler bir miktar ivme kaybına işaret etmektedir.
- OPEC daha önce Mart 2018'de sonlanması planlanan üretim kesintilerini piyasa öngörülerini paralelinde 2018 sonuna kadar uzatma kararı almıştır.

Türkiyede;

- Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos'ta bir önceki döneme göre 0,3 puan azalarak %10,8'e gerilemiştir. İşgücüne katılım oranı ise artmaya devam ederek %52,9 ile tarihi yüksek düzeye ulaşmıştır.
- Eylül ayında takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi yıllık bazda %10,4 oranında genişlemiştir. Sanayi üretimindeki artışa ana sanayi gruplarının hepsinin katkı verdiği görülmektedir. Düşük baz etkisinin de katkısıyla bu yılın üçüncü çeyreğinde sanayi üretimi yıllık bazda %10 artış kaydetmiştir.
- Ekim'de ihracat %9 artarak 13,9 milyar USD olurken, ithalat hacmi %25 ile hızlı yükselerek 21,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece, dış ticaret açığı yıllık bazda %74 oranında genişlemiştir.
- Cari açık Eylül'de 4,5 milyar USD ile piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmiştir. 12 aylık kümülatif verilere bakıldığında, cari açığın Eylül'de 39,3 milyar USD ile iki yıldan uzun süren en yüksek seviyesine ulaştığı izlenmektedir.
- 2016 yılının Ekim ayında 104 milyon TL düzeyinde gerçekleşen merkezi yönetim bütçe açığı, bu yılın aynı ayında 3,3 milyar TL olmuştur. Ocak-Ekim döneminde de geçtiğimiz yıl 12,1 milyar TL olan bütçe açığı, bu yılın aynı döneminde 35 milyar TL'ye çıkmıştır.
- Tüketici fiyatları Kasım ayında aylık bazda %1,49 ile piyasa beklentisinin üzerinde artmıştı. Bu dönemde, yıllık tüketici enflasyonu %12,98 düzeyine ulaşmıştır.
- TCMB, reel sektörün kur riskinin yönetilmesi amacıyla TL uzlaşmalı vadeli döviz sözleşmelerine başlamıştır. Ayrıca TCMB, 22 Kasım'dan itibaren geçerli olmak üzere, Bankalararası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitlerini gecelik vadede yapılan işlemler için (O/N) sıfıra düşürmüştür.

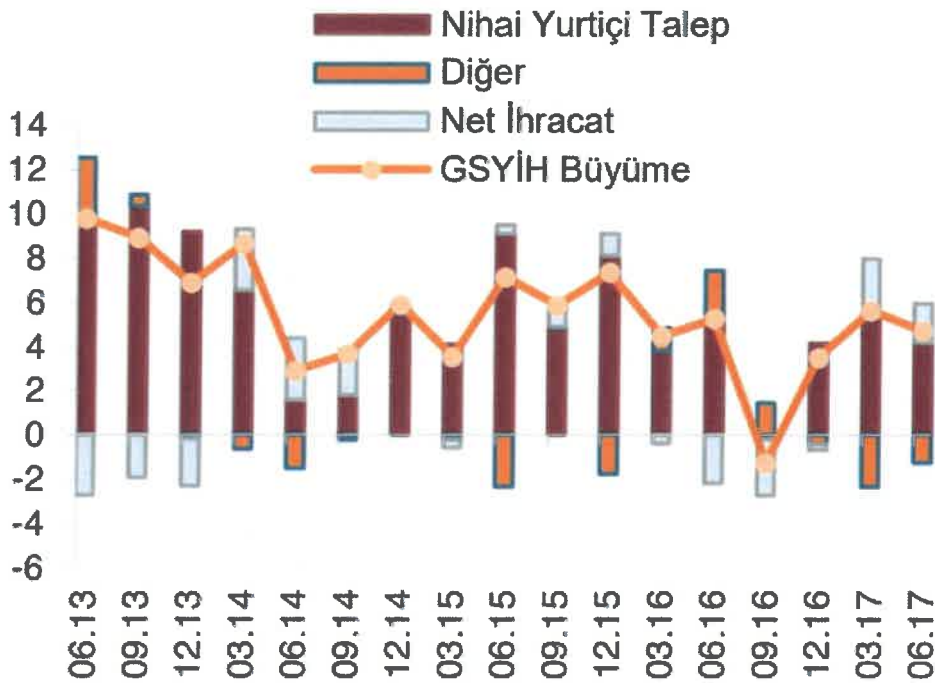
2016 yılı Kasım ayından bu yana, küresel ekonomik faaliyette ivmelenme ve istikrarı artan bir küresel finansal ortam gözlenmiştir.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Yurt içi iktisadi faaliyet, 2017 yılı ilk yarısı boyunca, tedbir ve teşviklerin de desteğiyle özel tüketim harcamaları ve güçlü seyreden mal ve hizmet ihracatı yoluyla canlanmıştır. Bu dönemde merkezi yönetim bütçe açığı bir miktar artış göstermiştir. Ancak mevcut bütçe açığının geçici olacağı ve orta vadede uzun dönem ortalamasına yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu dönemde mal ihracatındaki güçlü seyir ve turizmde yaşanan toparlanmayla birlikte dış ticaretin cari dengeye yaptığı olumlu katkı sürmüştür. TCMB rezervleri son Rapor döneminden bu yana artmıştır. Ayrıca yılın ikinci çeyreğinde düşüş gösteren tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yükselmiştir. Temkinli para politikası duruşu üçüncü çeyrekte de devam etmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017 yılının ilk iki çeyreğinde iktisadi faaliyet hem nihai yurt içi talep hem de net ihracatın olumlu katkısı ile büyümüştür. Büyüme ikinci çeyrekte birinci çeyreğe göre sınırlı miktarda azalmakla birlikte yüzde 5 civarında seyretmiştir. Ayrıca, söz konusu dönemde makine-teçhizat yatırımları ve kamu tüketimi bir önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslandığında azalırken, yurt içi talep kompozisyonunda yer alan özel tüketim, inşaat yatırımları ve bunlara ek olarak net ihracat yıllık büyümenin ardındaki temel faktörler olmuştur. Son dönemde makine-teçhizat yatırımlarında kısmi bir toparlanma beklenmektedir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu kısım 2017)

Tablo. 5 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)

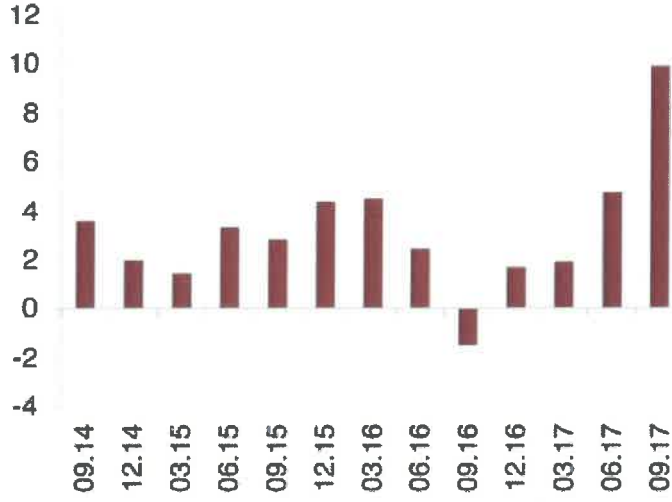


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17)

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi 2017 yılında teşviklerin de etkisi ile gelişmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde sanayi üretiminde gözlenen daralmanın ardından aynı yılın son çeyreğinde görülen toparlanma 2017 yılının ilk yarısında artarak sürmüştür. Destek ve teşviklerin olumlu katkısıyla bu tablo güçlü seyrini üçüncü çeyrekte de korumuş ve işsizliğin azalmasına yardımcı olmuştur.

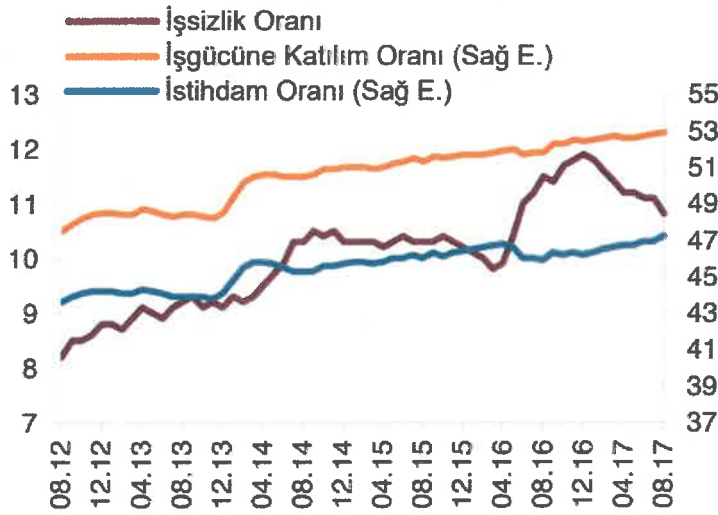
Tablo. 6 Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkisinden Arındırılmış Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

İşsizlik oranı 2017 yılının başındaki seviyelere göre belirgin olarak azalmıştır. Bunun sonucunda Ağustos ayında işsizlik oranı yüzde 10,8'e gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyeti güçlendirmeye ve istihdamı artırmaya yönelik uygulanan politikalar etkili olmuştur. Fakat ihracatçı olmayan KOBİ'lerdeki toparlanmanın nispeten sınırlı kalması büyümenin yatırımlara ve iş gücü piyasasına yansımalarını kısıtlamaktadır. Nüfus ve işgücüne katılım oranındaki artış da işsizlikteki azalmayı sınırlandırmıştır. Buna karşılık öncü göstergeler, sanayi üretim endeksi ve büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde işsizlikteki azalmanın önümüzdeki dönemde de devam edebileceğine işaret etmektedir.

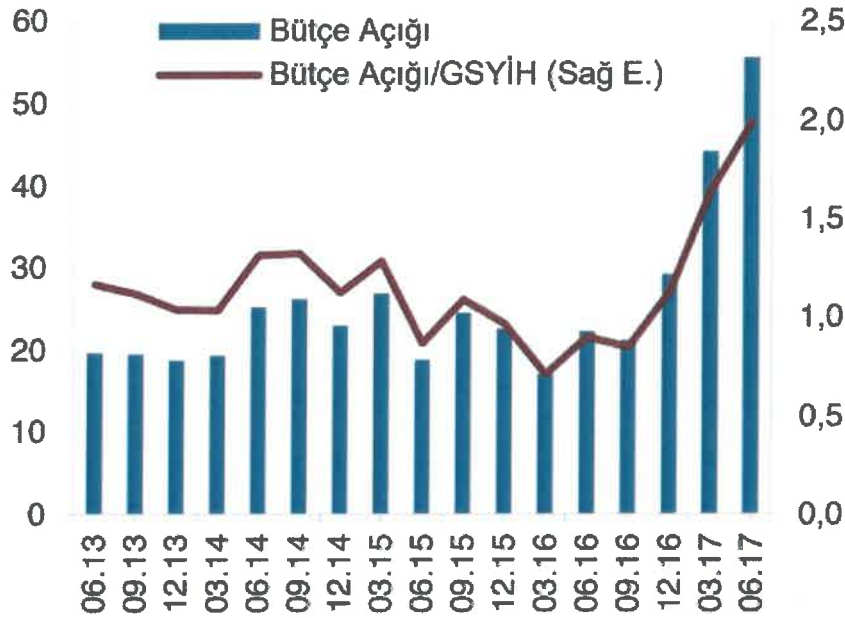
Tablo. 7 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 08.17)

Merkezi yönetim bütçe açığı ikinci çeyreğin sonunda yüzde 2 olarak gerçekleşmiştir (Grafik I.2.4). Tüketim ve yatırım teşviklerinin de etkisiyle merkezi yönetim bütçe harcamalarının GSYİH'ye oranı 2017 yılının ilk iki çeyreğinde hız kaybetmekle beraber 2016 yılındaki artış eğilimini sürdürmüştür. Söz konusu ivme kaybı sonucunda 2017 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla bu oranın 2016 yılının aynı dönemine kıyasla 0,9 puan artarak yüzde 1,7 seviyesinde olacağı öngörülmektedir.

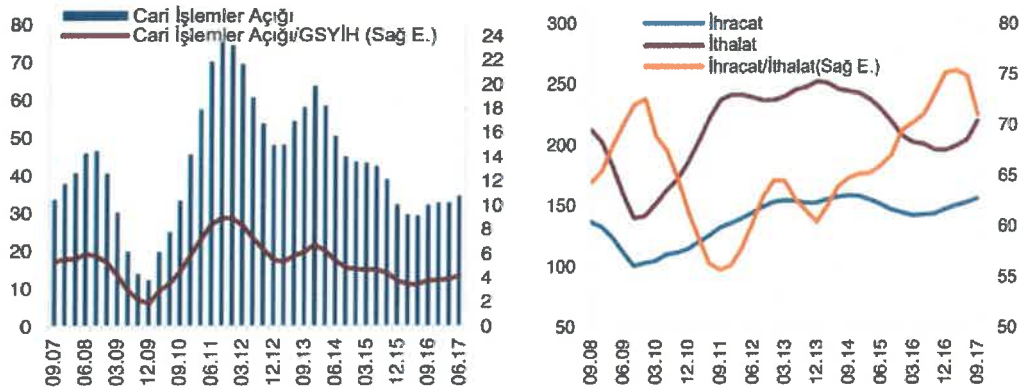
Tablo. 8 Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (12-Aylık Birikimli, Milyar TL, Yüzde)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 06.17)

2017 yılının ilk iki çeyreğinde dış ticaret büyümeye olumlu yönde katkı sağlamıştır. AB bölgesi ve küresel ekonomideki güçlenen büyüme eğilimi mal ihracatını, turizmde yaşanan canlanma sonucu gelirlerde gözlenen artışlar da hizmet ihracatını desteklemiştir. Öte yandan özellikle üçüncü çeyrekte altın hariç mal ithalatında sınırlı, altın ithalatında kuvvetli artış sonucunda, ihracatın ithalatı karşılama oranında düşüş yaşanmıştır. Finansal sistem kanalıyla iktisadi faaliyeti desteklemek için uygulanan makroihtiyati politikalar ile teşvikler 2017 yılında ekonomiye ivme kazandırmada etkili olmuştur. Öte yandan net altın ithalatı ve enerji fiyatlarındaki yükselmeye dış ticarete sınırlı miktarda bozulma yaşanmasına rağmen 2017 yılı ilk yarısında cari açığa aynı durum gözlenmemiştir. Ayrıca, 2017 yılı itibarıyla GSYİH'deki artışa rağmen cari işlemler dengesinde kayda değer bir bozulma yaşanmamış, sıkı para politikası ile mali tedbir ve teşvikler koordineli bir şekilde uygulanmaya devam etmiştir. (TCMB Finansal İstikrar Raporu kasım 2017)

Tablo. 9 Cari Açık (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları) Dış Ticaret (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları, Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 06.17)

Kaynak: TÜİK (Son Veri: 09.17)

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

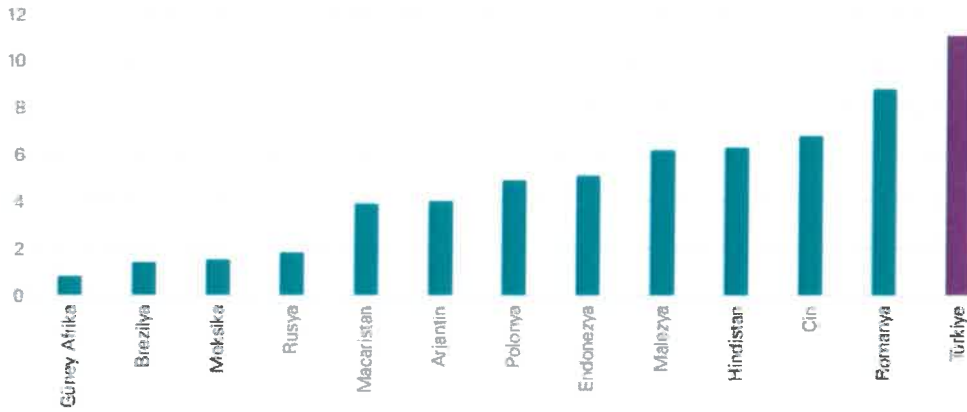
2016’daki zayıf büyümenin ardından ilk yarıda büyüme temposunu yüzde 5’in üzerine çıkarmayı başaran Türkiye, üçüncü çeyrekte önceki yılın düşük bazının da etkisi ile yüzde 11,1 ile son altı yılın en hızlı büyümesini yakaladı. Son çeyreğe ilişkin öncü veriler sınırlı bir yavaşlama olsa da yıl genelinde büyümenin yüzde 7’yi aşabileceğine işaret ediyor. 2017’deki performansı ile Türkiye pek çok ekonomiyi geride bırakırken, 2018’de büyümesinin bir miktar yavaşlayarak yüzde 6’nın altına inmesi öngörülüyor.

Artan dış borç ve cari açık nedeniyle ülkemizin 2018 yılında dış finansman ihtiyacının önemli bir başlık olarak gündemde yerini koruyacağını söyleyebiliriz.

Ekonomi dışı belirsizlikler yıl genelinde finansal piyasalarda geçici dalgalanmalara yol açsa da büyümedeki bu güçlü sonuçlar ve küresel eğilimlerle hisse senetlerinde yüzde 50’ye yaklaşan artışlar kaydedildi. Ancak döviz kurlarında dış finansman ihtiyacının etkisiyle yukarı yönlü baskı devam etti. Enflasyondaki olumsuz gelişmeler ve Hazine’nin yüklü borçlanmaları nedeniyle faizler yüksek kaldı.

Büyümedeki hızlanmanın bir diğer sonucu, döviz kurlarındaki oynaklık ve diğer maliyet unsurlarındaki artışlarla birlikte enflasyon cephesinde görüldü. Kasım’da yüzde 13’e dayanan tüketici enflasyonu yılı yüzde 11,92’de tamamladı. Önümüzdeki aylarda geçen yılın yüksek bazı nedeniyle genel enflasyonda ikiüç puan gerileme bekleniyor. Ancak çekirdek göstergeler ve maliyet baskısı 2018’de enflasyondaki iyileşmenin sınırlı kalabileceğine işaret ediyor. (KPMG Bakış Ocak 2018)

2017 üçüncü çeyrek GSYH büyümeleri (%)



Kaynak: The Economist

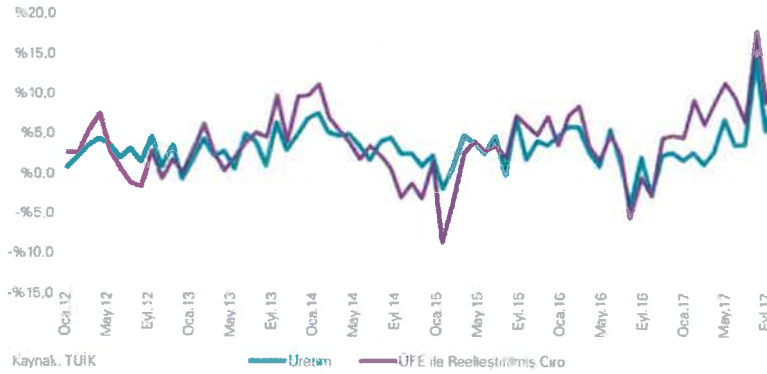
Ekonomide geçen yılın düşük bazının etkisiyle tüm alt harcama gruplarında hızlı büyüme kaydedilirken, net dış talepten gelen pozitif katkı üçüncü çeyrek verilerindeki en beklenmedik sonuç oldu.

Sabit sermaye yatırım harcamaları içerisinde inşaat yatırımlarına ek olarak, makine ve teçhizat yatırımı harcamalarının da hızlı artış göstermesi bir diğer olumlu nokta olarak öne çıktı.

Ancak yılın ilk 9 ayında belediyelere verilen yapı inşaat ruhsatı ile yapı kullanım (iskan) ruhsatı ve ilk defa satılan konut sayısı arasındaki makasın oldukça açık olduğu görülüyor. 2016 yılının aynı dönemine göre, verilen yapı inşaat ruhsatı sayısı yaklaşık yüzde 57, yapı kullanım ruhsatı sayısı yüzde 11, ilk defa satılan konut sayısı ise yüzde 9 artış gösterdi. Sektörel bazda bakıldığında, tarımın yıllık büyümeye 0,4 puan ile sınırlı katkı yaptığı görüldü. Finans ve sigortacılık dışındaki diğer sektörlerin tümünden ise pozitif katkı geldi. Böylece ilk üç çeyrekte GSYH, 2016’nın aynı dönemine göre yüzde 7,4 büyüyerek potansiyelinin üzerine yükseldi.

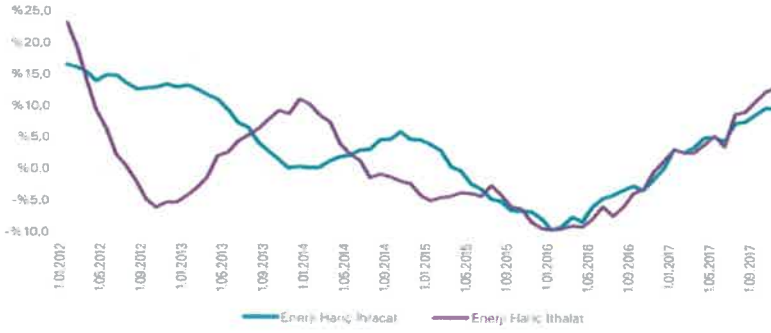
Yıllık büyümeye katkılar


Üçüncü çeyrekteki bu güçlü sonuçların ardından, son çeyreğe ilişkin veriler ekonomik aktivitede bir miktar yavaşlamaya işaret ediyor. Takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Ekim'de bir önceki aya göre yüzde 0,7 arttı. Çalışılan gün sayısına göre düzeltilmiş sanayi üretimi yıllık artış hızı ise üçüncü çeyrek ortalaması olan yüzde 10'dan 7,3'e geriledi. Sanayi sektöründe takvim etkisinden arındırılmış ciro endeksi, yıllık bazda yüzde 31,7 artarken, üretici fiyatlarıyla realize edildiğinde yıllık bazda yüzde 12,3 artış meydana geldi. Reel ekonomiden gelen diğer öncü verilerin birçoğu da üçüncü çeyreğe kıyasla iktisadi faaliyette sınırlı bir yavaşlamaya işaret ederken, yıl genelinde büyümenin yüzde 7'yi aşabileceğini teyit ediyor. Büyümenin 2018 yılında ise yüzde 6'nın altına gerilemesi bekleniyor.

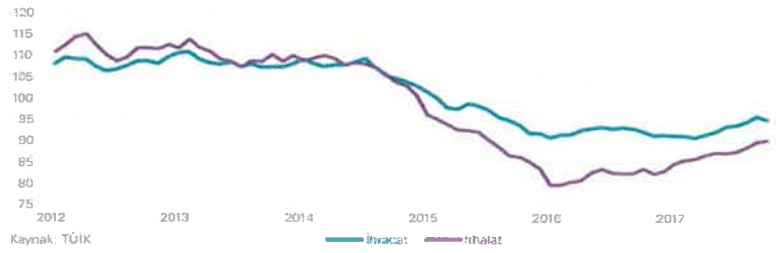
Sanayi sektörü üretimi ve ciro yıllık değişimleri


Küresel ticaret hacmindeki ve dış ticaret ortağı ekonomilerdeki canlılık sayesinde Türkiye'nin ihracatı 2017 yılı genelinde çift haneli artış kaydetti. Ancak aynı dönemde enerji faturasındaki artış ve altın talebinin gücünü korumasıyla ithalat ve dolayısıyla dış ticaret açığı hızlı arttı. Gümrük Bakanlığı verilerine göre, 2017 genelinde toplam ihracat 2016'ya göre yüzde 10,22 artışla 157,1 milyar dolara yükselirken, ithalat aynı dönemde yüzde 17,92 artışla 234,2 milyar dolara çıktı. Böylece ihracatın ithalatı karşılama oranı yüzde 71,8'den 67,1'e geriledi. Yıl genelinde toplam dış ticaret açığı ise yüzde 37,5 artışla 77,1 milyar doları buldu. Enerji ve altın gibi kalemler hariç tutulduğunda, Türkiye'nin dış ticaret dengesinde kademeli iyileşme sürecinin 2017 ilk yarıda devam ettiği söylenebilir. İkinci yarıda ise iç talep hızlı bir şekilde canlanarak dış denge üzerinde oldukça ciddi bir bozulmaya yol açtı. İhracat mallarının fiyat endeksi Ekim itibarıyla sene başından bu yana yüzde 3,9 artarken ithalat mallarının fiyat endeksinde artış yüzde 8,8'e ulaştı. 2018'de ihracatın 175 milyar dolara yaklaşacağı tahmin edilirken, ithalatın 270 milyar doları bulabileceği düşünülüyor. Bu nedenle dış ticaret açığının 2017 sonunda 77 milyar dolardan 85 milyar dolara genişlemesi öngörülmüyor.

İhracat ve İthalat (12 aylık ortalama yıllık değişimler)

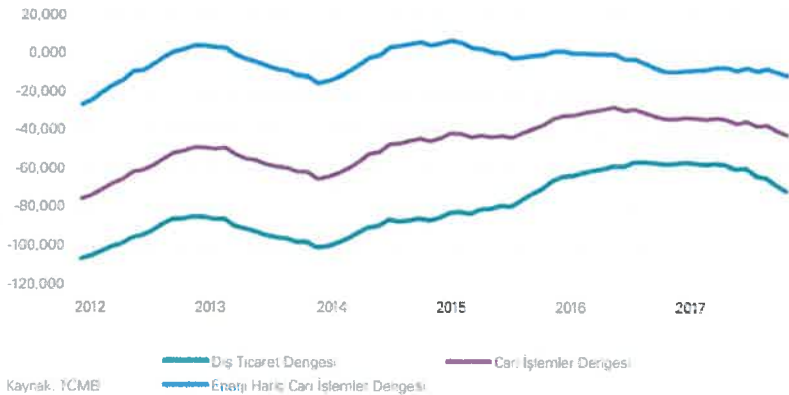


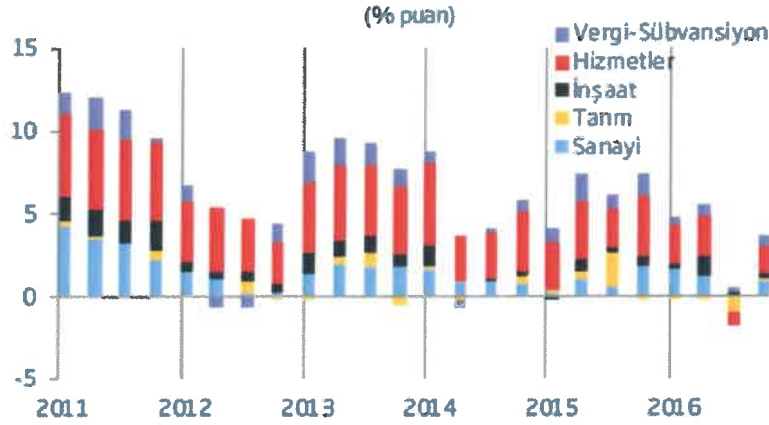
Dış Ticaret Fiyat Endeksleri (2010=100)



2016 ortalarından beri turizmdeki sorunların olumsuz etkisi altında kalan cari açığta 2017’de daha hızlı bir genişleme yaşandı. 2017’de turizmdeki toparlanmaya karşın dış ticaret dengesindeki genişleme, cari açığı artıran temel nedeni olarak öne çıkıyor. Ayrıca Türkiye’ye geçmiş yıllarda yapılan doğrudan yatırımların ve portföy yatırımlarının kar ve gelir transferlerini içeren birincil gelir hesabı, cari açığın yapısal olarak artmasına sınırlı da olsa katkıda bulunuyor. Bu dinamikler ışığında, 2016 ilk 11 aylık dönemde 28,7 milyar dolar olan toplam cari açık, 2017’nin aynı döneminde 39,4 milyar dolar seviyesine buldu. 12 aylık kümülatif sonuçlara göre, 2016 sonunda 33,0 milyar dolar seviyesindeki cari açık 2017 Kasım itibarıyla 43,8 milyar dolara çıktı. Enerji hariç 12 aylık toplam cari açık bu dönemde 9,1 milyardan 12,0 milyar dolara yükselirken, altın ve enerji hariç cari açık, 10,8 milyardan 2,5 milyar dolar seviyesine geriledi. Önümüzdeki dönemde altın talebinin normal seyrine dönmesi beklenirken, enerji ithalatı ve turizm sektörlerinin cari açık açısından önemini koruyacak unsurlar olduğunu söylemek mümkün. Bu gelişmeler ışığında büyümenin hızını ne ölçüde koruyacağı da önemli olmakla birlikte, 2017’yi 43 milyar doların üzerinde bir seviyede kapatacak cari açığın 2018’de 48 milyar dolara ulaşması bekleniyor.

12 aylık toplamlar (milyar dolar)

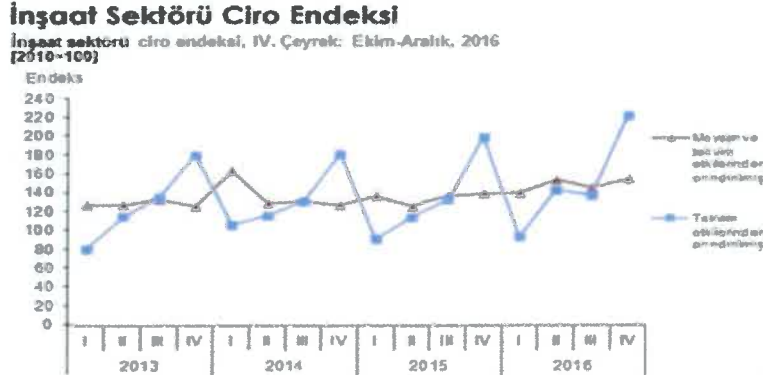


Şekil 1 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)


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.

Şekil 2 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi


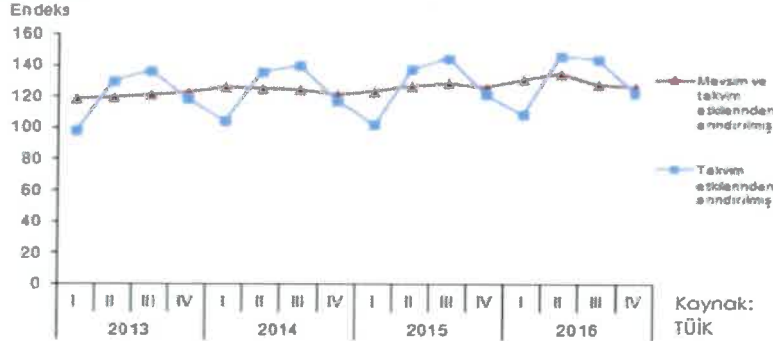
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

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.

Şekil 3 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi

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



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,

2017 yılı küresel talepteki güçlü seyir ve yurtiçindeki KGF etkisiyle büyüme açısından pozitif sürprizlerin yaşandığı bir yıl oldu. Bu eğilimin yavaşlayarak da olsa bir süre daha devam etmesi bekleniyor. Döviz kurlarındaki ve diğer maliyet unsurlarındaki yükselişin yanında, ekonomideki bu hızlı büyümenin bir yan etkisi olarak enflasyonda görülen zirve ise TCMB'nin yeniden faiz artırımına gitmesini gerektirdi. Önümüzdeki dönemde enflasyonda baz etkisiyle kademeli bir iyileşme beklense de çekirdek göstergeler ve maliyet baskısı, iyileşmenin sınırlı kalabileceğine işaret ediyor. Bu da TCMB'nin sıkı para politikasını koruması beklentilerini destekliyor. 2017'de turizmde 2016'nın kayıpları telafi edilse de enerji faturasındaki artış ve altın ithalatı nedeniyle cari açık hızla genişledi. Cari açığın finansmanında ise portföy yatırımları yıl genelinde etkili oldu. Borçlanma ise son dönemde tekrar toparlanmaya başlarken, görece sağlıklı bir finansman bileşimine doğru gidiliyor. Bununla birlikte dış finansmanın vade yapısı olumlu olsa da ülkenin döviz rezervleriyle karşılaştırıldığında oldukça yüksek seviyede seyrediyor. Büyüme dostu tedbirlerin bir kısmının sona ermesiyle ve güçlü vergi tahsilatıyla kamu açıklarında kötüye gidış bir miktar durmuş görünüyor. Aynı zamanda harcamalardaki kısmi tasarruflar da olumlu görülebilir. Küresel eğilimler ve ekonominin dayanıklılığı finansal piyasaları desteklese de ekonomi dışı belirsizlikler kısa vadeli dalgalanmalara yol açıyor. Önümüzdeki döneme ilişkin ise ekonominin büyüme ivmesini ne ölçüde koruyabileceği ve enflasyonda ne kadar iyileşme sağlanabileceği kritik öneme sahip görünüyor. Jeopolitik gerilimler ve ekonomi dışı belirsizlikler devam ederken, ekonominin direncini artıracak yapısal reformlara olan ihtiyaç ise uzun vadeli istikrar açısından önemini koruyor. (KPMG Bakış Ocak 2018)

5.2. 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'ı 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'ı dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir. 2016 yılında ilk altı aylık dönemde yukarı doğru ivme gösteren sektör olağanüstü hal ilanıyla minimum seviyelere inmiştir. Ancak 2016 yılının pozitif büyüme oranı ile kapatılmış olması 2017 yılı için umut verici görünüm sergilemektedir.

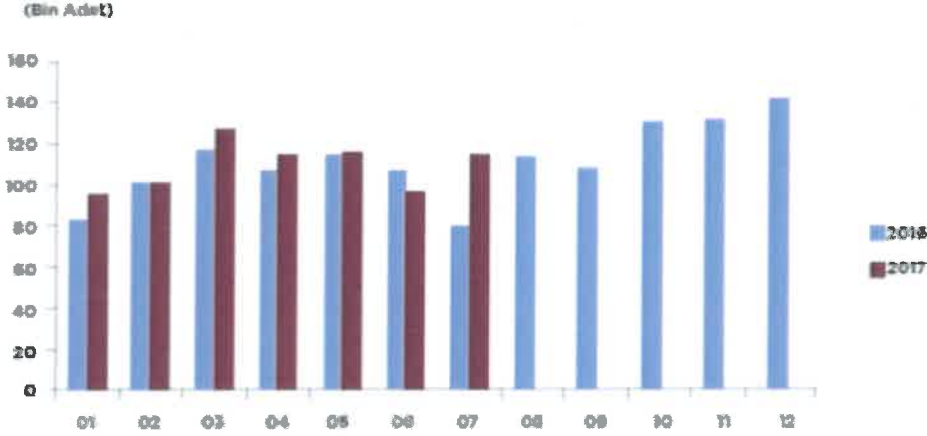
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın 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 / artırması,
- 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.

Konut satışları 2017 yılının ilk yedi ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %8 artış göstermiştir. İpotekli konut satışlarında da %26 yakın bir artış sağlanırken, diğer satış türünde azalma görülmüş olup, azalma oranı %0,4 oranına yakındır.

Diğer satış türünde görülen azalmanın nedeni, markalı konut projesi yapan şirketlerin bankalar ile anlaşmaları sonucu yaptıkları kredili satışlar ile bazı bankaların konut kredisi faizlerini indirmesinden kaynaklanmıştır.

Şekil 4 Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş. -Eylül 2017

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,4 oranında artarak 115.869 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 18.083 konut satışı ve %15,6 ile en yüksek paya sahip olurken, satış sayılarına göre İstanbul'u, 11.669 konut satışı ve %10,1 pay ile Ankara, 6.509 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 8 konut ile Ardahan, 17 konut ile Hakkâri ve 41 konut ile Şırnak olarak gerçekleşmiştir.

2016 konut satışları toplamının yeni bir rekor kırarak sonuçlandığı görülmüştür. 2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Eylül 2017).

5.2.1. 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 Bakanlığı'nın kuruluşu sonrasında bu ofis, "Turizm Müdürlüğü" adını almıştır. 1949'da, "Turizm Danışma Kurulu"nun toplanması kararlaştırılmış, 1953'te "Turizm Teşvik Kanunu" tasarı 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. 10 Yabancı Ziyaretçi Ve Yurt Dışında İkamet Eden Vatandaş Ziyaretçi Turizm Gelirlerinin Yıllara Göre Dağılımı

YILLAR Years	TOPLAM - Total				YABANCI - Foreigner (*)			VATANDAŞ - Citizen (**)			
	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Visitors	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure	GSM-Marina Hizmet Harcamaları (***) (1000 \$)	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Foreigner	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure	TURİZM GELİRİ Tourism Receipt (1000 \$)	ZİYARETÇİ SAYISI Number of Citizens	ORTALAMA HARCAMA Average Expenditure	
2004	17 076 606	20 262 640	843	152 937	13 061 118	17 202 996	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	36 463 821	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. 11 2013 İla 2016 Yılları Karşılaştırmalı Turizm Geliri

AYLAR Months	YILLAR-Years												DEĞİŞİM ORAN (%) - Rate of Change (%)																													
	2013						2014						2015						2016						2014/2013						2015/2014						2016/2015					
	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank		KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Tatistik Kurumu Central Bank													
	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)	(₺)	(%)										
OCAK January	975,4	462,9	12,0	1 401,8	1 096,3	417,8	12,2	1 829,8	1 237,4	378,7	9,4	1 826,3	900,4	422,6	9,8	1 412,8	11,9	-9,7	-3,6	6,9	13,5	-9,4	-23,7	6,9	-39,9	11,8	-4,5	-13,1														
ŞUBAT February	944,5	429,1	10,1	1 583,7	1 065,6	365,3	11,4	1 463,3	1 112,7	305,3	9,2	1 427,3	828,8	351,4	8,6	1 198,8	12,0	-14,9	12,4	-2,2	4,4	-16,4	-18,3	-1,0	-25,5	16,7	-7,0	-10,7														
MART March	1 350,2	451,9	12,2	1 814,2	1 478,8	354,4	14,3	1 848,2	1 484,7	340,3	11,9	1 816,1	1 071,1	383,9	10,8	1 468,8	9,4	-21,6	17,4	1,7	-0,9	-4,0	-23,9	-1,6	-26,9	12,3	-3,9	-10,5														
NİSAN April	1 504,5	431,8	15,1	1 951,8	1 646,6	436,3	17,1	2 193,3	1 521,7	330,2	11,7	1 883,3	947,8	372,4	12,1	1 352,8	9,6	1,7	12,0	7,9	-7,9	-34,3	-32,0	-13,4	-36,4	12,7	7,3	-27,4														
MAYIS May	2 599,0	429,8	24,9	2 992,7	2 679,8	453,4	22,4	3 146,4	2 347,3	358,3	15,0	3 718,4	1 416,4	400,7	13,7	1 838,8	-4,7	7,9	-4,8	5,1	-12,1	-21,4	-28,3	-13,6	-30,7	14,7	-15,1	-33,4														
HAZİRAN June	2 873,3	476,2	22,1	3 371,4	3 213,3	499,1	21,2	3 726,3	2 793,8	339,3	17,4	3 156,9	1 435,2	391,3	13,1	1 790,0	11,9	2,7	4,8	10,5	-12,1	-34,6	-25,0	-16,5	-49,0	2,5	-32,4	-41,2														
TEMMUZ July	2 780,8	664,0	24,6	3 449,9	3 079,0	604,8	24,8	3 705,7	3 016,7	642,1	22,2	3 833,1	1 710,2	663,5	18,1	2 398,8	10,7	-9,4	1,2	6,9	-2,0	6,7	-10,8	-6,6	-61,3	2,3	-23,9	-35,1														
AĞUSTOS August	3 349,7	819,6	35,3	4 204,8	4 048,9	863,4	34,2	4 946,7	3 849,7	868,5	24,0	4 742,4	2 253,2	828,8	17,1	3 099,4	20,9	5,4	-3,7	17,6	-4,8	8,6	-28,8	-4,1	-41,5	-4,0	-27,6	-34,7														
EYLÜL September	3 021,2	859,9	23,0	3 904,8	3 311,1	863,9	27,4	4 202,1	3 625,5	822,8	20,5	3 969,9	1 925,2	847,3	15,1	2 789,0	8,8	0,4	16,8	7,8	-8,8	-4,7	-25,5	-7,9	-38,4	2,0	-24,4	-27,9														
9 AYLIK TOPLAM 9 Months Total	19 350,9	5 096,1	17,1	24 543,0	21 603,0	4 845,0	19,8	28 638,0	20 371,5	4 383,0	18,3	24 896,7	13 577,0	4 929,8	11,7	17 324,4	11,7	-6,6	9,0	8,5	-4,7	-8,5	-34,4	-4,5	-39,3	5,6	-17,6	-30,6														
EKİM October	3 343,4	721,4	21,4	4 064,6	3 986,0	594,8	24,8	3 965,0	2 834,3	536,2	18,0	3 391,4					1,3	-23,2	19,7	-3,8	-16,3	-4,3	-31,9	-4,7	-41,0	11,0	-19,0	-24,0														
KASIM November	1 981,8	534,4	15,1	2 515,9	1 838,3	443,8	15,0	2 019,9	1 210,2	474,2	12,0	1 797,9					3,6	-17,0	2,4	-1,5	-20,1	2,8	-11,8	-14,4	-14,3	1,0	-19,0	-24,0														
ARALIK December	1 046,1	488,3	12,9	1 547,2	1 140,3	448,8	11,4	1 603,4	922,0	455,8	11,1	1 399,3					8,6	-8,7	-11,8	3,6	-18,8	6,0	1,8	-13,4	-14,3	1,0	-19,0	-24,0														
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25 322,2	6 760,2	22,8	32 309,0	27 778,1	6 293,8	23,0	34 305,9	25 438,9	8 843,0	18,4	31 494,7					8,7	-7,0	9,3	6,2	-6,4	-7,1	-33,4	-4,6	-41,0	11,0	-19,0	-24,0														

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 sınırı 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.

5.2.1.1. Turizm İstatistikleri

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

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

Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yabancı ikametli)		
		Turizm geliri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri Bin (\$)	Kişi sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2015	I	4 068 890	5 344 575	911	1 282 504	1 855 059	688
	II	7 733 877	10 751 351	719	1 542 832	2 462 510	627
	III	12 294 189	17 468 994	706	1 344 630	2 571 818	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	851
2016	I	4 006 364	5 107 553	796	1 537 827	1 825 187	842
	II	4 981 318	7 495 035	885	1 509 893	2 035 818	742
	III	8 277 009	12 083 311	888	1 131 773	2 234 774	506
	Temmuz	2 390 550	3 482 544	698	436 761	880 228	498
	Ağustos	3 096 464	4 565 837	679	327 618	647 281	508
	Eylül	2 787 995	4 014 930	694	367 395	707 264	519

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

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

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

Tablo. 13 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016

Yıl - Year Çeyrek - Quarter Ay - Month	Toplam 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. 14 Harcama türlerine göre turizm gideri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2015 – 2016

Harcama türü Type of expenditure	Harcama dağılımı (Bin \$) - Distribution of expenditures (Thousand \$)			
	Toplam Total		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
Giyecik 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.

5.2.1.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

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

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

Yıl	Çeyrek	Seyahate çıkan kişi sayısı (Bin)	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme sayısı	Harcama			Seyahat başına ortalama harcama (TL)
						Toplam harcama (Bin TL)	Paket tur harcaması (Bin TL)	Kişisel harcama (Bin TL)	
2015	I	10 791	13 966	104 921	7,5	3 894 829	80 025	3 814 803	265
	II	10 272	13 833	80 132	6,1	4 378 320	367 304	4 009 016	336
	III	24 145	32 960	325 103	9,9	12 429 293	1 063 022	11 366 271	377
	IV	9 103	11 262	78 830	7,0	3 909 119	193 807	3 715 311	348
	Yıllık	-	71 261	588 786	8,3	24 409 560	1 723 958	22 685 602	343
2016	I	10 393	12 690	98 162	7,7	4 204 011	144 716	4 059 295	331
	II	9 683	12 086	83 437	6,9	4 600 463	404 541	4 195 921	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

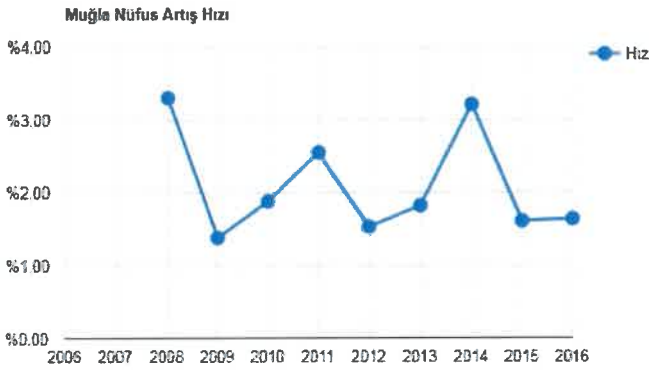
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda 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 karnıbahar 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 kovanı vardır. Marmaris balı ve an sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Balı gibi balığı da meşhurdur. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye'de süngerin tamamı buradan çıkarılır.

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

Madenler: Muğla maden varlığı bakımından da çok zengin bir ildir. İşletilen başlıca madenleri linyit, krom, zımpara, giofrik, boksit, kuvarsit, mika ve panzardır.

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.

Sanayi: Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının %80'ni devlet kuruluşudur. İmalat sanayii gelişme hâlinindedir. Küçük sanayi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanayi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARİŞ Çırcır ve Prese Atölyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanayii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanayii, Peynir ve Tereyağı Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanayi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römark Sanayii, Kireç Sanayii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanayii, Yatağan Termik Santrali'dir. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imalatı gelişmektedir.

Enerji: Yatağan Termik Santrali üç ünitelidir. 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 ait 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. Marmaris İlçesi



Muğla iline bağlı olan Marmaris ilçesi, 36° 51' K ve 28° 51'D koordinatları arasında kalmaktadır. Batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Marmaris, Akdeniz ile Ege Denizi'nin birleştiği bölgede yer almaktadır ve üç tarafı denizlerle çevrilidir. Genel itibariyle düz bir yapıda olan ilçenin 2014 yılı TÜİK verilerine göre nüfusu 89.630'dur. Yüzölçümü ise 2002 TÜİK verilerine göre 878,09 km² (göller dahil) olan ilçenin

Muğla Merkezine olan uzaklığı yaklaşık 60 km'dir.

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

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** gerçekleştirilmiş 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 dayanılan 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 değerlendirme 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 bağılantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

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

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi 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 itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, 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 bilgilili 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 değerlendirmede 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 fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

- Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.
- Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.
- Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak 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 yansıtmaya 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 sahilinin bulunması,
- Açık deniz manzarası bulunması,

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

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

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:

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında boş arsa niteliğindeki taşınmazların arsa değerlerinin takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde bulunan arsa nitelikli taşınmazların satılık pazar değerleri ile konut piyasası (Satılık Villalar) ve otel piyasası araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler "Pazar Araştırmaları" başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

➤ Arsa Piyasası Araştırması

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

Satılık Emsal Arsalar

Sıra	Mevkii	Konum	İmar	Alan (m ²)	Satış Değeri	Kur	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	İletişim
1	Marmaris/İçmeler	Çarşı içinde	0.30	560	750.000	TL	750.000	1.339	0 (252) 412 03 66
2	Marmaris/Armutalan	Çarşı içinde	0.15	1.600	2.000.000	TL	2.000.000	1.250	0 (252) 417 10 09
3	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	0.20	5.500	1.750.000	EURO	8.657.600	1.574	0 (242) 322 66 93
4	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	0.40	44.000	40.000.000	TL	40.000.000	909	0 (530) 426 20 01
5	Marmaris/Turgut	Denize Sıfır	0.20	25.000	7.500.000	USD	30.906.000	1.236	0 (252) 412 74 46
6	Marmaris/Kumlubük	Denize Sıfır	0.20	19.600	37.000.000	TL	37.000.000	1.888	0 (252) 476 75 80
7	Marmaris/Adaköy	Denize Sıfır	0.10	31.000	10.000.000	EURO	49.472.000	1.596	0 (252) 412 74 46
8	Marmaris/Söğüt	Denize Sıfır	0.20	3.915	1.150.000	USD	4.738.920	1.210	0 (252) 412 92 32
9	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	0.20	820	850.000	TL	850.000	1.037	0 (544) 310 34 75
10	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	0.30	5.500	8.000.000	TL	8.000.000	1.455	0 (252) 446 40 74



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

➤ **Konut Piyasası Araştırması**

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

Bölgede yer alan satılık konut/villa niteliğindeki taşınmazlar:

Sıra	Mevkii	Alan (m ²)	Satış Değeri	Kur	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Satış Birim Değeri (TL/m ²)	İletişim
1	Marmaris/İçmeler	450	2.750.000	TL	2.750.000	6.111	10%	5.500	0 (252) 412 55 22
2	Marmaris/İçmeler	375	475.000	USD	1.957.380	5.220	10%	4.698	0 (252) 412 55 22
3	Marmaris/İçmeler	250	1.500.000	TL	1.500.000	6.000	10%	5.400	0 (252) 417 00 37
4	Marmaris/İçmeler	225	320.000	USD	1.318.656	5.861	10%	5.275	0 (252) 413 64 44
5	Marmaris/İçmeler	330	1.980.000	TL	1.980.000	6.000	10%	5.400	0 (533) 949 99 37
6	Marmaris/İçmeler	300	1.750.000	TL	1.750.000	5.833	10%	5.250	0 (252) 455 45 35
7	Marmaris/İçmeler	175	1.150.000	TL	1.150.000	6.571	10%	5.914	0 (533) 949 99 37

Yapılan emsal araştırmasında taşınmazın bulunduğu bölgede konut/villa niteliğindeki yeni yapım taşınmazlarda konum ve yapı özelliklerine göre (pazarlanan alanlar dikkate alınarak) birim satış değerinin 5.000 TL/m²- 6.000 TL/m² arasında **5.450.-TL/m² ~ 1.270 USD/m²** değer edebileceği kanaatine varılmıştır.

➤ **Otel Piyasası Araştırması**

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

Marmaris ve İçmeler Bölgesinde yer alan 5 Yıldızlı Oteller

	<p>MARTI RESORT HOTEL</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı:275/550</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 200 USD</i></p>		<p>GRAND YAZICI PALACE</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı: 459/918</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 220 USD</i></p>
	<p>ELEGANCE INTERNATIONAL HOTEL</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı:193/386</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 210 USD</i></p>		<p>GRAND YAZICI MARES</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı:440/880</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 190 USD</i></p>
	<p>SENTİDO ORKA LOTUS BEACH</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı: 444/888</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 160USD</i></p>		<p>MUNAMAR BEACH HOTEL</p> <p>Toplam Oda/Yatak Sayısı: 180/360</p> <p><i>Ortalama Oda Fiyatı: 180USD</i></p>

Yapılan pazar araştırması sonucunda elde edilen emsal otel özellikleri ve gecelik konaklama fiyatları ile ilgili olarak elde edilen veriler doğrultusunda her şey dahil günlük oda fiyatlarının **160 USD – 220 USD** aralığında olduğu görülmüş olup **180 USD/Gece** olarak takdir edilmiştir.

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.

➤ **Arsa Pazar Araştırması Sonuçları**

Emsal Arsaların Özellikleri

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım	İmar	Fonksiyon	Düzeltilmiş Alan (m ²)
1	Marmaris/İçmeler	Çarşı İçinde	0.30	Konut	560
2	Marmaris/Armutalan	Çarşı İçinde	0.15	Konut	9.000
3	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	0.20	Turizm	10.000
4	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	0.40	Turizm	19.650
5	Marmaris/Turgut	Denize Sıfır	0.20	Turizm	90.000
6	Marmaris/Kumlubük	Denize Sıfır	0.20	Turizm	4.412
7	Marmaris/Adaköy	Denize Sıfır	0.10	Turizm	40.000
8	Marmaris/Söğüt	Denize Sıfır	0.20	Turizm	17.000
9	Marmaris/Turunç	Denize Sıfır	0.20	Turizm	5.496
10	Marmaris/Selimiye	Denize Sıfır	0.30	Turizm	1.571

Arsa Emsal Düzeltme Tablosu

Sıra	Mevkii	Konum/Ulaşım	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Uyumlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
1	0%	0%	10%	1.339	1.205
2	-10%	-5%	10%	1.250	1.313
3	0%	0%	10%	1.574	1.417
4	-20%	-20%	10%	909	1.182
5	0%	-10%	10%	1.236	1.236
6	20%	0%	5%	1.888	1.416
7	0%	0%	10%	1.596	1.436
8	0%	-15%	10%	1.210	1.271
9	-10%	-20%	10%	1.037	1.244
10	0%	0%	10%	1.455	1.309

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu pazarda yer alan emsal veriler için yapılan düzeltmeler sonucu değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim satış değeri **1.350 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Hesaplanan Arsa Değerleri

Taşınmaz	Alan(m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)
2518 Parsel	163.968,72	1.350	221.357.772	221.360.000
1598 Parsel	9.509,00	1.350	12.837.150	12.840.000
TOPLAM			234.194.922	234.200.000

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konusu taşınmazlardan 2518 parsel için arsa değeri **221.360.000 TL** olarak, 1598 parsel için arsa değeri **12.840.000 TL** olarak hesaplanmış olup toplam **234.200.000 TL** değer takdir edilmiştir.

7.3.1.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Turizm fonksiyon ve parsel üzerindeki yapılar kullanılabilir olmadığından kira değeri analizi yapılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan yapı ruhsatlarının geçerliliğini yitirmiş olması nedeni ile parseller üzerinde ilgili imar koşullarına göre proje geliştirmesi yapılmıştır. Söz konusu proje geliştirmeleri, Gelir Yöntemi ile arsa değer takdirine altlık oluşturması amacı ile yapılmış olup tahmin ve takdir edilen proje maliyetleri iş bu bölümde açıklanmıştır.

~TURİZM İMARLI ALAN	
Parsel No	2518
Parsel Yüzölçümü	77.000,00 m ²
Emsal Alan	1,3 100.100,00 m ²
Emsal Harici İnşaat Alanı	30% 30.030,00 m ²
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı	130.130,00 m ²
Ortalım Oda Adedi	85 1.531 adet
Bodrum Kat Alan Hesabı	
Yapı İçin Otopark İhtiyacı	85 1.531 adet
1 Araç İçin Gerekli Otopark Alanı	20 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı	30.619 m ²
Sığınak Alan Hesabı	25 5.205 m ²
Teknik Hacimler	5% 6.507 m ²
Depolar ve Diğer Alanlar	8% 10.410 m ²
Sosyal Tesis Alanı, m ²	*5% 2.000 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı	54.741 m ²
Σ İnşaat Alanı	184.871 m²

~KONUT İMARLI ALAN	
Parsel No	2518
Parsel Yüzölçümü	86.968,72 m ²
Emsal Alan	1,3 113.059,34 m ²
Emsal Harici İnşaat Alanı	15% 16.958,90 m ²
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı	130.018,24 m ²
Ortalım Oda Adedi	250 520 adet
Bodrum Kat Alan Hesabı	
Yapı İçin Otopark İhtiyacı	250 520 adet
1 Araç İçin Gerekli Otopark Alanı	20 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı	10.401 m ²
Sığınak Alan Hesabı	25 5.201 m ²
Teknik Hacimler	5% 6.501 m ²
Depolar ve Diğer Alanlar	8% 10.401 m ²
Sosyal Tesis Alanı, m ²	*5% 2.000 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı	34.505 m ²
Σ İnşaat Alanı	164.523 m²

Parsel No		1598
Parsel Yüzölçümü		9.509,00 m ²
Emsal Alan	1,3	12.361,70 m ²
Emsal Harici İnşaat Alanı	30%	3.708,51 m ²
Yol Kotu Üstü İnşaat Alanı		16.070,21 m ²
Ortalım Oda Adedi	100	161 adet
Bodrum Kat Alan Hesabı		
Yapı İçin Otopark İhtiyacı	100	161 adet
1 Araç İçin Gerekli Otopark Alanı		20 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı		3.214 m ²
Sığınak Alan Hesabı	25	643 m ²
Teknik Hacimler	5%	804 m ²
Depolar ve Diğer Alanlar	0%	0 m ²
Sosyal Tesis Alanı, m ²	5%	618 m ²
Toplam Bodrum Kat Alanı		5.278 m ²
Σ İnşaat Alanı		21.349 m²

Parsel No	Σ Yüzölçümü, m ²	Fonksiyon	~Fonksiyon Yüzölçümü, m ²	Yol Kotu Üstü Alan, m ²	Yol Kotu Altı Alan, m ²	Toplam İnşaat Alanı, m ²	~Yapı Oturum Alanı, m ²	Oda Adedi	VİLA Adedi
1598	9.509,00	Otel	9.509,00	16.070,21	5.278	21.348,66	7.304,64	161	
2518	163.969	Otel	77.000	130.130,00	54.741	184.870,92	18.590,00	1.531	
		VİLA	86.969	130.018,24	34.505	164.522,80	18.574,03		520
TOPLAM	173.477,72		173.477,72	276.218,45	94.523,93	370.742,37	44.468,67	1.691,64	520,07

1598 Numaralı Parsel Proje Maliyet Hesabı / Turizm Fonksiyonu

Maliyet Analizi				
Arsa Alanı				9.509,00 m ²
Yapı Alanları				16.070,21 m ²
Ortak Kullanım Alanları (Otopark, sığınak, lobi, hol, teknik hacimler)				5.278,45 m ²
Toplam İnşaat Alanı				21.348,66 m ²
Bina Taban Alanı ~				7.304,64 m ²
Peyzaj Alanı				2.204,36 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet		
Bina Geliştirme Maliyeti	21.348,66	474,136 USD/m ²		10.122.165 USD
Peyzaj Maliyeti	5.278,45 m ²	100 USD/m ²		527.845 USD
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,00%		202.443 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		1,00%		101.222 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		0,00%		0 USD
Tefrişat Mefruşat Maliyeti		25,00%		2.530.541 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				13.484.215 USD
GELİŞTİRME PRİMİ		15%		2.022.632 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				15.506.848 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				66.490.261 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m²				726,36 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²				3.114,49 TL

Yapılan hesaplamalar sonucunda 1598 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için toplam **66.490.261 TL** maliyet değeri hesaplanmıştır. (Tefrişat & mefruşat dahil)

2518 Numaralı Parsel Proje Maliyet Hesabı / Turizm Fonksiyonu

2518 Parsel Otel Projesi Maliyet Hesabı				
Arsa Alanı				77.000,00 m ²
Yapı Alanları				130.130,00 m ²
Ortak Kullanım Alanları (Otopark, sığınak, lobi, hol, teknik hacimler)				54.740,92 m ²
Toplam İnşaat Alanı				184.870,92 m ²
Bina Taban Alanı ~				18.590,00 m ²
Peyzaj Alanı				58.410,00 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet		
Bina Geliştirme Maliyeti	184.870,92	543,635 USD/m ²		100.502.384 USD
Peyzaj Maliyeti	54.740,92 m ²	75 USD/m ²		4.105.569 USD
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,00%		2.010.048 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		1,00%		1.005.024 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		0,00%		0 USD
Tefrişat Mefruşat Maliyeti		25,00%		25.125.596 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ				132.748.621 USD
GELİŞTİRME PRİMİ		15%		19.912.293 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				152.660.914 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ				654.579.468 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m²				825,77 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²				3.540,74 TL

Yapılan hesaplamalar sonucunda 2518 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için toplam **654.579.468 TL** maliyet değeri hesaplanmıştır. (Tefrişat & mefruşat dahil)

2518 Numaralı Parsel Proje Maliyet Hesabı / Konut Fonksiyonu

2518 Parsel Villa Projesi Maliyet Hesabı			
Arsa Alanı			86.968,72 m ²
Yapı Alanları			130.018,24 m ²
Ortak Kullanım Alanları (Otopark, sığınak, lobi, hol, teknik hacimler)			34.504,56 m ²
Toplam İnşaat Alanı			164.522,80 m ²
Bina Taban Alanı ~			18.574,03 m ²
Peyzaj Alanı			68.394,69 m ²
BİNA MALİYETİ		Birim Maliyet	
Bina Geliştirme Maliyeti	164.522,80	274,5 USD/m ²	45.161.465 USD
Peyzaj Maliyeti	54.740,92 m ²	75 USD/m ²	4.105.569 USD
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		2,00%	2.010.048 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		1,00%	1.005.024 USD
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler		0,00%	0 USD
Bina Dışı Ek Geliştirme Maliyeti		25,00%	25.125.596 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			77.407.702 USD
GELİŞTİRME PRİMİ		15%	11.611.155 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			89.018.857 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			381.695.056 TL
ORTALAMA BİRİM MALİYET, USD/m²			541,07 USD
ORTALAMA BİRİM MALİYET, TL/m²			2.320,01 TL

Yapılan hesaplamalar sonucunda 2518 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için toplam **381.695.056 TL** maliyet değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilen projelerin toplam maliyeti 1.102.764.785 TL olarak hesaplanmıştır.

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

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.

2518 parsel ve 1598 parsellerin mer'î imar planı koşulları ve çevre yapılaşmalarına göre turizm ve turizm+konut fonksiyonlu kullanımlarının verimli olacağı düşünülerek geliştirme yapılmıştır. İlgili geliştirme hesapları 7.3.2 numaralı başlıkta belirtilmiş olup parsellere ilişkin nakit akımları aşağıda belirtilmiştir.

1598 Parsel Projeksiyon

1598 PARSEL OTEL PROJESİ

Oda Sayısı	161
Otelin açık kalma süresi(gün)	180
İnşaat Alanı	21.348,66
Arsa Alanı (Yaklaşık tesisin bulunduğu kısım)	9.509,00
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	10.122.165
Gayrimenkul Vergisi Matrahı	11.337.945
Kapt. Oranı	8,0%
Piyasa Artış Oranı	2,4%
İndirgeme Oranı	12,0%

GELİRLER		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Ortalam Doluluk oranı %				55%	70%	75%	80%	80%
Satılan Oda sayısı				15.910	20.248	21.695	23.141	23.141
Ortalama Oda fiyatı (USD)		180	184	189	193	198	223	228
Toplam Yatak Gelirleri				3.002.819	3.913.492	4.293.660	5.156.513	5.280.270
Diğer Gelirler (Kiralama vb)	25,0%			750.705	978.373	1.073.415	1.289.128	1.320.067

TOPLAM GELİRLER					4.891.865	5.367.075	6.445.642	6.600.337
------------------------	--	--	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------

GİDERLER

İŞLETME GİDERLERİ

Genel Yönetim ve Personel Giderleri	20,0%				978.373	1.073.415	1.289.128	1.320.067
Yiyecek & İçecek	19,0%				929.454	1.019.744	1.224.672	1.254.064
Oda giderleri	4,0%				195.675	214.683	257.826	264.013
Pazarlama Giderleri	3,0%				146.756	161.012	193.369	198.010
Enerji Giderleri	6,0%				293.512	322.025	386.739	396.020
Basit Tamiratlar	1,0%				48.919	53.671	64.456	66.003
Diğer Giderler	3,0%				146.756	161.012	193.369	198.010
Toplam İşletme Giderleri					2.739.445	3.005.562	3.609.559	3.696.189

BRÜT İŞLETME KARI	0,44				2.152.421	2.361.513	2.836.082	2.904.148
--------------------------	-------------	--	--	--	------------------	------------------	------------------	------------------

SABİT GİDERLER

Gayrimenkul Vergisi	0,4%				48.696	49.865	56.143	57.490
Sigorta	0,2%				21.737	22.259	25.061	25.663
Yenileme Fonu	2,5%				122.297	134.177	161.141	165.008
Toplam Sabit Giderler		0	0	0	192.730	206.301	242.345	248.161
YAPI MALİYETİ		35%	45%	20%				
BİNA GELİŞTİRME EK MALİYETLERİ	15.506.848	5.427.397	7.145.555	3.175.802				

TOPLAM GİDERLER	5.427.397	7.145.555	3.175.802	2.932.174	3.211.863	3.851.905	3.944.350
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

NET İŞLETME GELİRLERİ	40,2%	-5.427.397	-7.145.555	-3.175.802	1.959.691	2.155.212	2.593.737	2.655.987
------------------------------	--------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1. Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	8,0%				156.775	172.417	207.499	212.479
2. Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%				43.048	47.230	56.722	58.083

29.817.814

NET NAKİT AKIŞI		-5.427.397	-7.145.555	-3.175.802	1.759.867	1.935.565	2.329.517	32.203.239
------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

Net Bugünkü Değer, USD	12,0%	3.194.069
Net Bugünkü Değer, TL		13.695.527
Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)		13.700.000
Arsa Birim Satış Değeri, TL/m ²		1.441

2518 Parsel Projeksiyon

2518 PARSEL OTEL VE VİLLA PROJESİ

Villa Adedi	520
Villa İnşaat Alanı	164.523
Oda Sayısı	1.531
Otelin açık kalma süresi(gün)	180
Otel İnşaat Alanı	184.870,92
Arsa Alanı	163.968,72
Gayrimenkul Sigortası Matrahı	145.663.849
Gayrimenkul Vergisi Matrahı	163.349.435
Kapt. Oranı	8,0%
Piyasa Artış Oranı	2,4%
İndirgeme Oranı	12,0%

OTEL FONKSİYONU NAKİT AKIŞ PROJESİYONU

GELİRLER		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
Ortalama Doluluk oranı %					65%	80%	80%
Satılan Oda sayısı					179.120	220.456	220.456
Ortalama Oda fiyatı (USD)		180	184	189	193	223	228
Toplam Yatak Gelirleri					34.619.177	49.123.931	50.302.905
Diğer Gelirler (Kiralama vb)	25,0%				8.654.794	12.280.983	12.575.726

TOPLAM GELİRLER					43.273.971	61.404.914	62.878.631
------------------------	--	--	--	--	------------	------------	------------

GİDERLER

İŞLETME GİDERLERİ

Genel Yönetim ve Personel Giderleri	20,0%				8.654.794	12.280.983	12.575.726
Yiyecek & İçecek	19,0%				8.222.055	11.666.934	11.946.940
Oda giderleri	4,0%				1.730.959	2.456.197	2.515.145
Pazarlama Giderleri	3,0%				1.298.219	1.842.147	1.886.359
Enerji Giderleri	6,0%				2.596.438	3.684.295	3.772.718
Basit Tamiratlar	1,0%				432.740	614.049	628.786
Diğer Giderler	3,0%				1.298.219	1.842.147	1.886.359
Toplam İşletme Giderleri					24.233.424	34.386.752	35.212.034

BRÜT İŞLETME KARI	0,44				19.040.547	27.018.162	27.666.598
--------------------------	------	--	--	--	------------	------------	------------

SABİT GİDERLER

Gayrimenkul Vergisi	0,4%				701.580	808.867	828.280
Sigorta	0,2%				312.811	360.646	369.302
Yenileme Fonu	3,0%				1.298.219	1.842.147	1.886.359
Toplam Sabit Giderler				0	2.312.610	3.011.661	3.083.941
YAPI MALİYETİ		25%	45%	30%			
BİNA GELİŞTİRME EK MALİYETLERİ	152.660.914	38.165.229	70.346.149	46.897.433			

TOPLAM GİDERLER		38.165.229	70.346.149	46.897.433	26.546.034	37.398.412	38.295.974
------------------------	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------

NET İŞLETME GELİRLERİ	39,1%	-38.165.229	-70.346.149	-46.897.433	16.727.937	24.006.501	24.582.657
------------------------------	-------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------

1. Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	8,0%				1.338.235	1.920.520	1.966.613
2. Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2,0%				380.811	540.363	553.332

275.783.507

OTEL FONKSİYONU NET NAKİT AKIŞI		-38.165.229	-70.346.149	-46.897.433	15.008.891	21.545.618	297.846.620
--	--	-------------	-------------	-------------	------------	------------	-------------

VİLLA PROJESİ NAKİT AKIŞ PROJESİYONU

Satış Hızı	100%	15%	30%	25%	20%		
Satılan Villa Adedi	520	78	156	130	104		
Satılan Villa Alanı, ortalama	164.523	24.678	49.357	41.131	32.905		
Birim Satış Değeri	1.270	1.270	1.300	1.332	1.364		
VİLLA SATIŞ HASILATI		31.341.593	64.187.582	54.773.403	44.870.372		

YAPI MALİYETİ		25%	45%	30%			
Proje Geliştirme Giderleri	89.018.857	38.165.229	70.346.149	46.897.433			
Pazarlama Giderleri	0	940.248	1.925.627	1.643.202			
		39.105.476	72.271.777	48.540.635			

VİLLA PROJESİ NET NAKİT AKIŞI		-7.763.884	-8.084.195	6.232.768	44.870.372		
--------------------------------------	--	------------	------------	-----------	------------	--	--

PROJE NET NAKİT AKIŞI		-45.929.112	-78.430.344	-40.664.665	59.879.263	21.545.618	297.846.620
------------------------------	--	-------------	-------------	-------------	------------	------------	-------------

Net Bugünkü Değer, USD	12,0%	54.847.208
Net Bugünkü Değer, TL		235.173.861
Net Bugünkü Değer, TL (Yuvarlatılmış)		235.170.000
Arsa Birim Satış Değeri, TL/m ²		1.434

1598 ve 2518 numaralı parsellerin mer'î imar planı fonksiyonları ve yapılaşma şartları dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. Geliştirilen projenin hasılat ve giderleri hesaplanarak bugünkü arsa değeri takdir edilmiştir.

Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.

- *Proje geliştirmede belirtilen alanlar yaklaşık olarak öngörülmüştür.*
- *Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda projelerde yer alan satılabilir alanların 1. Yıl için **1.270 USD/m²** birim satış değeri ile satılabileceği öngörülmüştür.*
- *Proje geliştirilen turizm tesisleri için odabaşı fiyatı **180 USD** olarak öngörülmüş, inşaatların tamamlanmasından sonra 4. Yılda doluluk oranının %65, 5.yılda %70, 6.yıl %75 ve geri kalan yıllarda %80 oranında stabil olacağı varsayılmıştır.*
- *Yıllara göre satış oranları 1.yıl için %15, 2.yıl için %30, 3.yıl için %25, 4.yıl için %20 ve 5.yıl için %10 olarak öngörülmüştür.*
- *Maliyet gerçekleşme oranları 1.yıl için %25, 2.yıl için %45, 3.yıl için ise %30 olarak öngörülmüştür.*
- *Yıllara göre değer artış primi ile maliyet artış oranlarının USD bazında piyasa artış oranı kadar olacağı öngörülmüştür.*
- *Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.*
- *Girişimci karının yaklaşık %15 olacağı öngörülmüştür.*
- *Enflasyon oranı %2,4 (USD bazında) olarak alınmıştır.*
- *İskonto oranı %12 olarak kabul edilmiş olup hesap detayı aşağıda belirtilmiştir.*

2028	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	6,3
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,10
B (Sektör Betası)	0,59
C (Diğer Riskler)	2,88
RE (İndirgeme Oranı)	12,19%
	12,00%

RF = 2028 Yılı Eurobond (USD) getiri oranı %6,30 olarak kabul edilmiştir.

RM-RF= S & P Ortalama Getiri Oranı %5,10'dur.

B = Türkiyede faaliyet göstermekte olan ve portföyünde turizm yoğunluklu gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Ülke Riski puanı 2,88 olarak eklenmiştir.

Yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme konusu 1598 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri toplam **13.700.000 TL**, 2518 parselin Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri Toplam **235.170.000 TL** olmak üzere toplam **248.870.000 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 taşınmazların değer takdirinde Emsal Karşılaştırma, Maliyet Analizi ve Gelir İndirgeme Yöntemleri (Nakit Akımları Analizi) kullanılmıştır.

1598 ve 2518 numaralı parsellerin arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olup ayrıca Gelir İndirgeme Yöntemi ile geliştirilmiş arsa değeri hesabı yapılmıştır. Söz konusu gelir yönteminde kullanılmak üzere Maliyet Oluşumları Analizi ile parsel üzerinde geliştirilecek projenin maliyeti hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile takdir edilen değerlerin ortalaması lehinde yuvarlatılarak uyumlaştırma yapılmış olup uyumlaştırılmış değerler aşağıda belirtilmiştir.

GAYRİMENKUL	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ (TL)	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1598	12.840.000	13.700.000	13.300.000
2518	221.360.000	235.170.000	228.300.000
TOPLAM	234.200.000	248.870.000	241.600.000

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan projeler için düzenlenmiş olan ruhsatların geçerlilik sürelerinin sona erdiği anlaşılmış olup konu parsellerin arsa değer takdiri için tarafımızca proje geliştirilmiştir. Parsel üzerinde geliştirilen projelere ilişkin varsayım ve kabuller 7.3.3.2 numaralı başlıkta açıklanmış olup varsayım ve kabuller ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

- *Proje geliştirmede belirtilen alanlar yaklaşık olarak öngörülmüştür.*
- *Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda projelerde yer alan satılabilir alanların 1. Yıl için **1.270 USD/m²** birim satış değeri ile satılabileceği öngörülmüştür.*
- *Proje geliştirilen turizm tesisleri için odabaşı fiyatı **180 USD** olarak öngörülmüş, inşaatların tamamlanmasından sonra 4. Yılda doluluk oranının %65, 5.yılda %70, 6.yıl %75 ve geri kalan yıllarda %80 oranında stabil olacağı varsayılmıştır.*
- *Yıllara göre satış oranları 1.yıl için %15, 2.yıl için %30, 3.yıl için %25, 4.yıl için %20 ve 5.yıl için %10 olarak öngörülmüştür.*
- *Maliyet gerçekleşme oranları 1.yıl için %25, 2.yıl için %45, 3.yıl için ise %30 olarak öngörülmüştür.*
- *Yıllara göre değer artış primi ile maliyet artış oranlarının USD bazında piyasa artış oranı kadar olacağı öngörülmüştür.*
- *Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.*
- *Girişimci karnının yaklaşık %15 olacağı öngörülmüştür.*
- *Enflasyon oranı %2,4 (USD bazında) olarak alınmıştır.*
- *İskonto oranı %12 olarak kabul edilmiş olup hesap detayı aşağıda belirtilmiştir.*

Parsel üzerinde bulunan yapıların ruhsat geçerlilik sürelerinin sona ermesi nedeni ile söz konusu projelerin tamamlanmış olması durumunda bugünkü değerleri takdir edilmemiştir.

8.3. 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.

8.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde kaba inşaat halinde otel ve apart inşaatı bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin olarak 12.11.2012 tarihle yenileme ruhsatı alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan kaba inşaat halindeki otel ve apart otel inşaatının devam edebilmesi için ilgili imar yönetmeliği gereği inşaat ruhsatlarının yenilenmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu 2518 numaralı parselde 39 adet villa için 19.10.2012 tarihli mimari proje onaylanmış ve 26.11.2012 tarihli Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir. 1598 numaralı parselde ise yapılması planlanan apart otel için 19.10.2012 tarihli mimari proje, 26.11.2012 tarihli yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Sinpaş GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen 25.11.2014 tarihli dilekçesi incelenmiştir. Dilekçede 26.11.2012 tarihli ruhsatlarına istinaden imalatlarına başladığı belirtilmektedir. Ancak dilekçeye istinaden düzenlenmiş herhangi bir belgeye rastlanmadığından Yeni yapı ruhsatlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29.maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmektedir. 3194 sayılı imar kanununun 29. Maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. Maddesi gereğince söz konusu ruhsatların geçerliliğini yitirdiği anlaşılmaktadır. Ancak imar planında herhangi bir değişiklik olmaması nedeni ile söz konusu ruhsatların yenilenebileceği düşünülmektedir.

8.5. 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

Taşınmazlar hali hazırda G.Y.O. portföyünde olup Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29.maddesi ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54. maddelerince ruhsatların yenilenmesi gerekmekte olup imar planında herhangi bir değişiklik olmaması nedeniyle konu parseller için düzenlenmiş yapı ruhsatlarının yenilenmesi sonrasında portföye "Projeler" başlığı altında alınabileceği düşünülmektedir.

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

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

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

Tebliğ'in 22. Maddesi dikkate alınarak;

1598 parsel için 26.11.2012 tarihinde alınmış olan yapı ruhsatının yenilenmesi gerektiği ve fiili durumda üzerinde herhangi bir inşaat bulunmaması dikkate alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Arsalar" başlığı altında, 2518 numaralı parsel üzerindeki 2012 yılındaki yenileme ruhsatlarının tekrar yenilenmesi gerekmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın portföyüne "Arsalar" başlığı altında alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'ne bağlı 1598 parsel, 2518 parsellerin değer takdiri amacıyla düzenlenmiştir.

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. Konu parseller üzerinde yer alan yapı ve projelere ilişkin yapı ruhsatlarının geçerlilik sürelerinin sona erdiği anlaşılmış olup değerlendirme çalışmasında arsa değer takdirinde bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Marmaris ilçesi, İçmeler Köyü	K.D.V. HARİÇ PAZAR DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL PAZAR DEĞERİ (TL)
1598	13.300.000	15.694.000
2518	228.300.000	269.394.000
TOPLAM	241.600.000	285.088.000

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.
- T.C.M.B. 09.05.2018 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =4,2878 (Değerleme çalışmaları; 02.05.2018 – 17.05.2018 tarihleri arasında yapılmış olup hesaplamalarda; pazar araştırmalarının yapıldığı tarih olan 09.05.2018 tarihli döviz kuru kabul edilmiştir)

Sonuç olarak; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 1598 parselin Pazar değeri (KDV HARİÇ) **13.300.000.- TL (ONİÇMİLYONÜÇYÜZBİN TÜRK LİRASI)** 2518 parselin Pazar değeri (KDV HARİÇ) **228.300.000.-TL (İKİYÜZYİRMİSEKİZMİLYONÜÇYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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



Başaran ÜNLÜ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 403857
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



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

