

**GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, ESKİÇEŞME MAHALLESİ,  
928 ADA 3 PARSEL

17\_400\_375

19.09.2017

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER.....	8
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>11</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	11
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	12
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	20
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	29
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>33</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	33
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	34
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	35
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>36</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	36
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	37
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	37
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	45
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	45
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>45</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	45
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	45
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	45
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	45
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>46</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	46
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylıyorum:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul 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 taşınmazın yer tespiti ve incelemeleri Değerleme Uzmanı M.Özgür SENGÜ tarafından yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Didem ELDEM kontrolünde ve Değerleme Uzmanı MUSTAFA ÖZGÜR SENGÜ tarafından hazırlanmıştır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: 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 değerleme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; müşterinin tasarrufunda bulunan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje kapsamını genişletmek üzere adı geçen parseller komşuluğunda olan 928 ada 3 parselin satın alınmasına yönelik olarak değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önceki dönemlerde hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: 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

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: 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 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; müşterinin tasarrufunda bulunan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje kapsamını genişletmek üzere adı geçen parseller komşuluğunda olan 928 ada 3 parselin satın alınmasına yönelik olarak Sinerji değerinin takdir edilmesidir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 17_400_375
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 13.09.2017
<b>DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ</b>	: 18.09.2017
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 19.09.2017
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz.
<b>GAYRİMENKULÜN SİNERJİ DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)</b>	: <b>22.500.000.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULÜN SİNERJİ DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>26.550.000.-TL</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde **Gündem Resort Hotel** yer almaktadır.

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

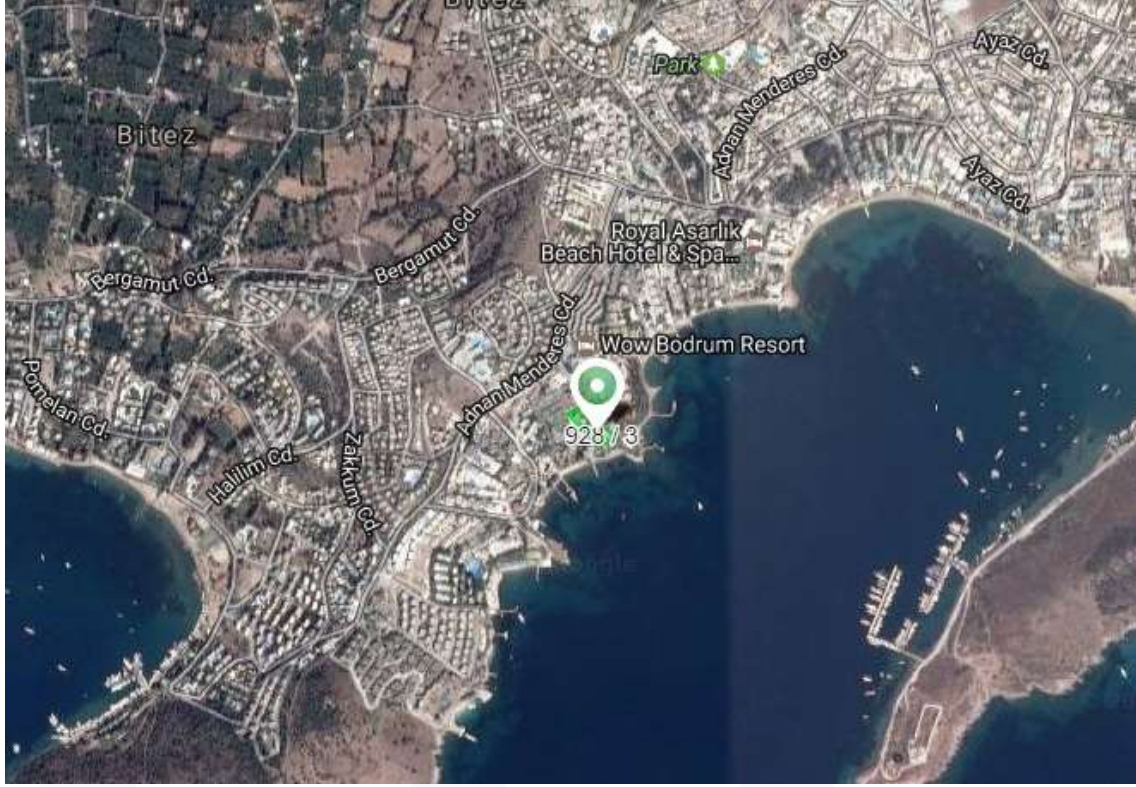


Taşınmazın bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmaz merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazın çevresi 4 mevsimlik konut projeler, yazlık konut projeleri, müstakil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

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

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

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



**Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

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

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür

#### 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi **Gündem Resort Hotel**; ESKİ 20 ada 13 parsel / YENİ 928 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu parsel sahile cephele konumdadır.

Parsel üzerinde 1993 yılında Projesi onaylanmış, 1993 yılında ruhsatlandırılmış, 2000 yılında projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış tadilat ilave yapılar ile 2001 yılında iskanı alınmış tesis yapıları bulunmaktadır.

Parsel bünyesindeki projesine göre tesis oda/alan bilgileri ve mevcut tesis bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

**Tablo. 2 Ruhsat / Proje Bilgileri**

ESKİ 20 ADA 13 PARSEL / YENİ 928 ADA 3 PARSEL					
BLOK ADI	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı
A		4 adet Oda	4 adet Oda	173,16	8
B	4 adet Oda, Depo	5 adet Oda	5 adet Oda	300,60	14
C		3 adet Oda	3 adet Oda	128,92	6
D	3 adet Oda, Depo	4 adet Oda	4 adet Oda	237,35	11
E		Resepsiyon, Mutfak, Restaurant vs	3 adet oda	341,00	3
F		4 adet Oda	4 adet Oda	168,80	8
G		2 adet Oda	2 adet Oda	85,91	4
H		5 adet Oda	5 adet Oda	220,20	10
Bodrum Kat	Sığınak, Teknik Hacimler, Mufak, Restaurant vs			1.057,00	
<b>TOPLAM</b>				<b>2.712,94</b>	<b>63</b>

\*Tadilat ilave projesinde A, C, F ve G blokta zemin kat planları gösterilememiş olup kesitlerden zemin katlar gözükmemektedir ve alan hesabında zemin katlarında alındığı görülmüştür. Bu bloklarda zemin katlarda oda olduğu kanaati ile değerlemede dikkate alınmıştır. G blok zemin + normal olmak üzere toplam 85,91m<sup>2</sup> alanlı olup proje alan hesabında 389,67m<sup>2</sup> alanlı gösterilmiştir. Değerlemede 85,91m<sup>2</sup> alanlı olarak dikkate alınmıştır.

**Tablo. 3 Mevcut Durum**

ESKİ 20 ADA 143 PARSEL / YENİ 928 ADA 3 PARSEL					
BLOK ADI	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Oda Sayısı
A		Konaklama	Konaklama	173,16	4
B		Konaklama	Konaklama	300,60	6
C		Konaklama	Konaklama	128,92	4
D		Konaklama	Konaklama	237,35	6
E		Restaurant, Resepsiyon	Konaklama	341,00	3
F		Konaklama	Konaklama	168,80	12
G		Konaklama	Konaklama	85,91	2
H		Konaklama	Konaklama	220,20	12
Bodrum Kat	Kapalı Havuz, Fitness, Personel, Teknik vs			1.057,00	
<b>TOPLAM</b>				<b>2.712,94</b>	<b>49</b>

Değerlemede iskanlı yapılar dikkate alınmıştır.





#### 4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarihli resmi yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmaz; 21.12.2003 tarih 2971 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında, Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlar II. Derece Etkileme Geçiş Alanında yer almaktadır. İfraz edilmesi halinde minimum parsel büyüklüğü 4000m<sup>2</sup>, yol cephesi 40 metredir.

**Taşınmazlardan 928 ada 3 parsel kısmen imar yolu alanında (~70m<sup>2</sup>) kalmakta olup kısmen yoldan ihdası (~90m<sup>2</sup>) gözükmektedir. Terk ve ihdas miktarları çaplı imar durumu ile belirli olacaktır.**

*\*Resmi imar durumu yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.*



#### 4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

**928 Ada 3 Parsel (Eski 20 Ada 13 Parsel):** Belediye İmar Müdürlüğünde taşınmaz dosyasında yapılan incelemede 11.12.2000 tarih 287/12 sayılı Tadilat/İlave Onaylı Mimari Projesi, 11.12.2000 tarih 287/12 sayılı Tadilat/İlave Yapı Ruhsatı, 02.11.2001 tarih 193/25 sayılı sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu görülmüştür. (İlk yapı ruhsatı bilgisi: 22.09.1993 tarih 20/2 sayılıdır.)

Taşınmazın dosyasında; kıyı ve deniz yüzeyinde kaçak ve ruhsatsız olarak güneşlenme terası ve iskele yapılması ile ilgili 28.0.2005 tarihli Yapı Tatil Tutanağı, 30.12.2005 tarih 2367/8 ve 9 sayılı Encümen Kararları (Para Cezası ve Yıkım Kararı) incelenmiştir.

#### 4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

Parseller üzerindeki ilk inşa edilen mevcut yapılar Yapı Denetim Kanunu tarihinden önce inşa edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılar 1993 yılında ilk yapı ruhsatı alınmış olup 2001 yılında iskan belgesi düzenlenmiş olup Yapı Denetim Kanunu öncesinde 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 güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede son üç yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür. Son üç yıllık döneme ait imar planları incelendiğinde yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

21.02.2017 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesine göre taşınmazın rehinler hanesinde; DENİZBANK A.Ş. lehine 63.000.000,00 bedelle 29.08.2016 tarih – 17887 yevmiye numaralı ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür.

23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı (III- 48.1.a) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği’de **"MADDE 22 – (Değişik:RG23/ 1/201428891)**

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

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

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

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

#### **Tebliğ’in 22. Maddesi dikkate alınarak;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği; değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilmesi için mevcut ipotek kayıtlarının terkin edilmesi gerekmektedir. Mevcut ipotek kayıtları ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmaya uygun hale gelmesi durumunda **"Binalar"** başlığı altında alınması gerektiği düşünülmektedir.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

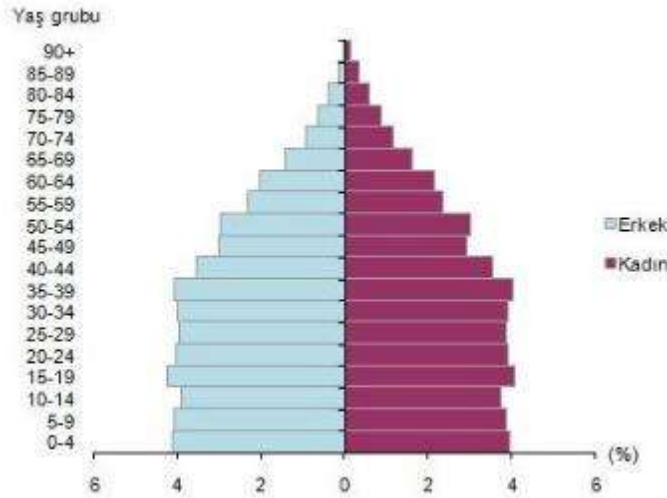
### 5.1. Demografik Veriler

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

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

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

#### Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2016 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %68 (54.274.122 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %23,7'e (18.357.420 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3'ye (6.624.634 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olmuştur.

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

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

**Tablo. 5 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları**

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

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

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

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

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

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

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

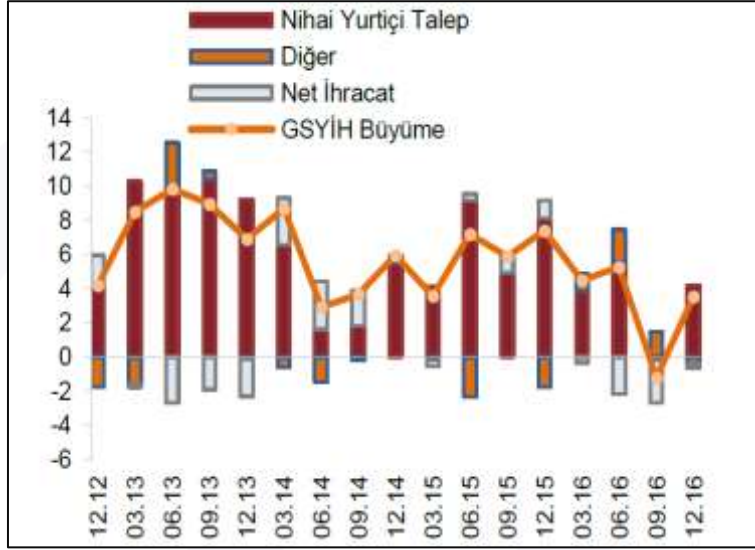
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır.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

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

### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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

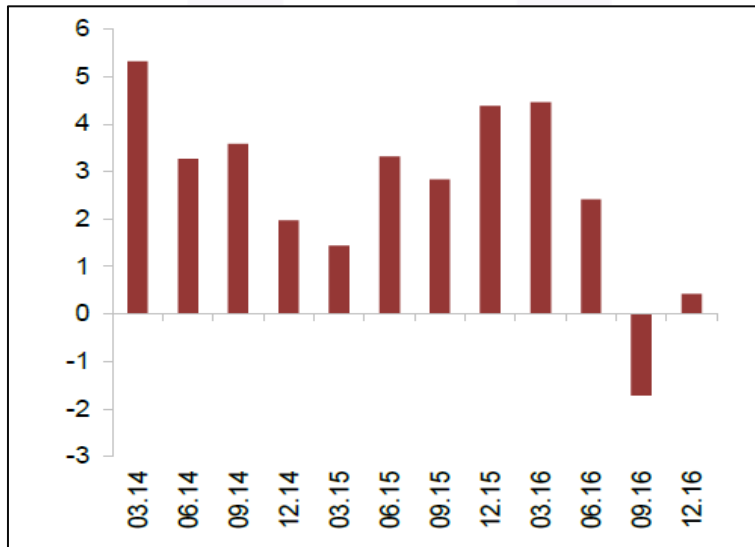
**Tablo. 6 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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

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

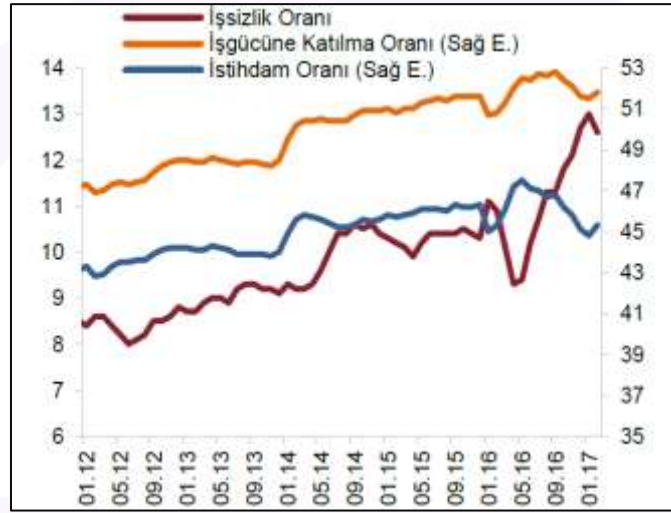


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

İktisadi faaliyet, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde gözlenen daralmaya rağmen, yılın son çeyreğinde toparlanmıştır. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, yılın son çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir.

2016 yılının üçüncü çeyreğinde ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlamaya karşılık alınan büyümeyi destekleyici tedbirlerin 2016 yılının son çeyreğinde olumlu etkileri görülmüştür. Başta yeni açıklanan yatırım teşvik paketleri olmak üzere büyümeyi teşvik edici kredi uygulamaları gerek işsizlikle mücadelede gerekse üretim kapasitesinin artırılmasında önemli bir yere sahip olmuştur. Söz konusu adımların küresel çapta artan belirsizliklerin gelişmekte olan ülkelerin destekleyici maliye politikalarıyla hafifletilmesi eğilimine paralel yürütüldüğü söylenebilir.

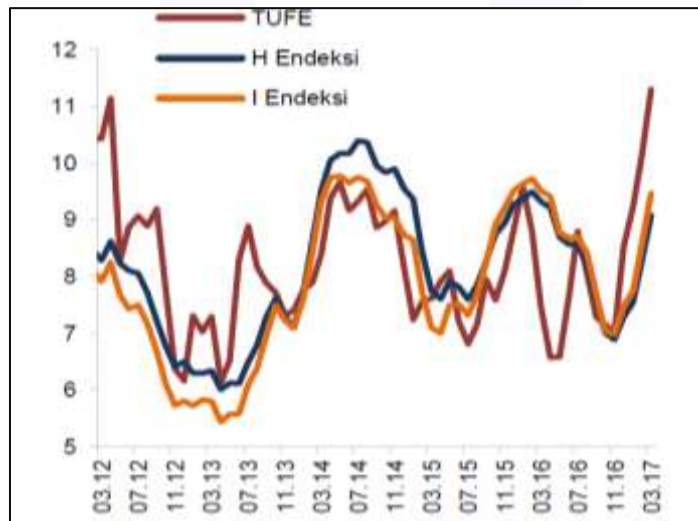
**Tablo. 8 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)**



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

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

**Tablo. 9 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)**

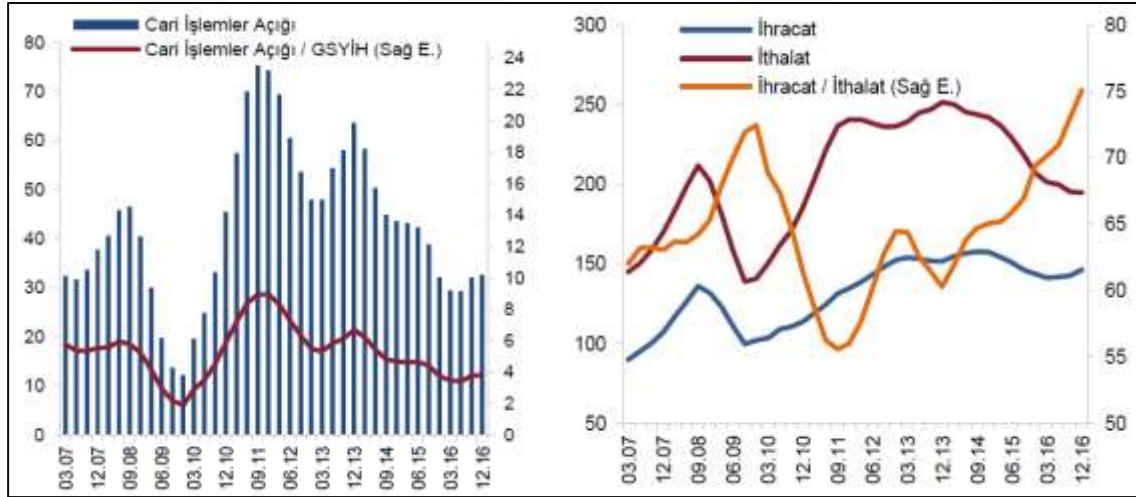


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

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

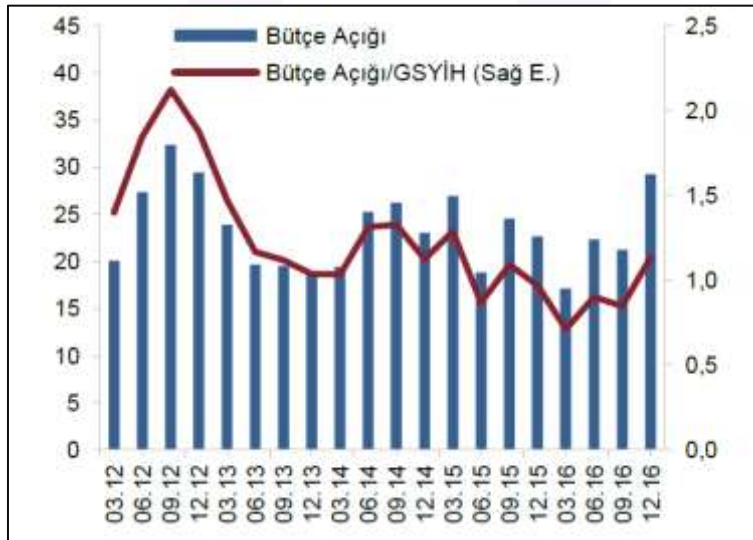
2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Cari açığa bir diğer pozitif katkı, küresel iktisadi faaliyette gözlenmesi muhtemel bir canlanma ile gerçekleşebilecektir.

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



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı (Son Veri: 12.16)



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

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

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

**Tablo. 12 Seçilmiş Ülkelerin CDS Primleri (5 Yıllık)**

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

Kaynak: Bloomberg

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

### 5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

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

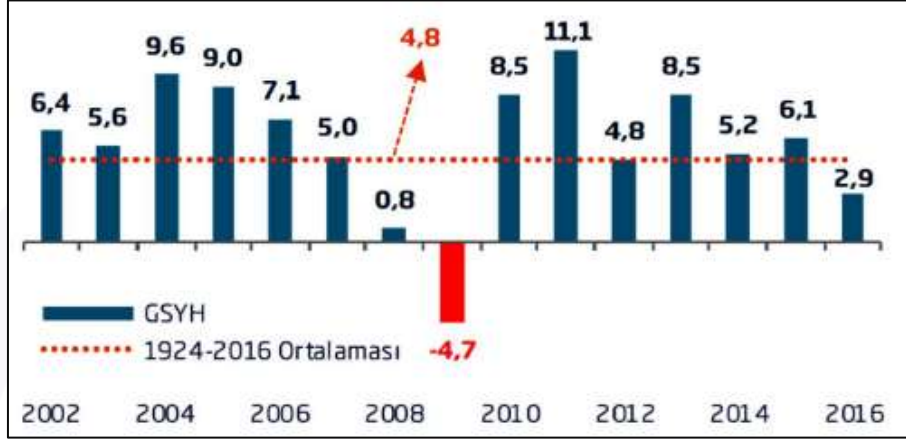
Türkiye ekonomisinin son bir yılına bakıldığında ise aşağıdaki tespitleri yapmak mümkündür;

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

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

- 2016 genelinde cari açık 2015'e kıyasla 0,5 milyar ABD doları artarak 32,6 milyar ABD doları olmuştur. Bu gelişmede, dış ticaret açığındaki daralma ile turizm gelirlerindeki düşüşün birbirini yaklaşık olarak dengelemesi etkili olmuştur. Enerji hariç cari denge ise 2016 yılında 8,7 milyar ABD doları açık vermiştir.
- Küresel risk iştahında görülen dalgalanma 2016 yılı üçüncü çeyreğinde negatif yönlü bir seyir izlemiş, gelişmekte olan ülkelerden fon çıkışları yaşanmıştır. Bu ve Türkiye de ki gelişmelerden (Darbe Girişimi, jeopolitik riskler, not değişikliği gibi) ötürü ülke risk primimizde ufak artışlar yaşanmıştır.

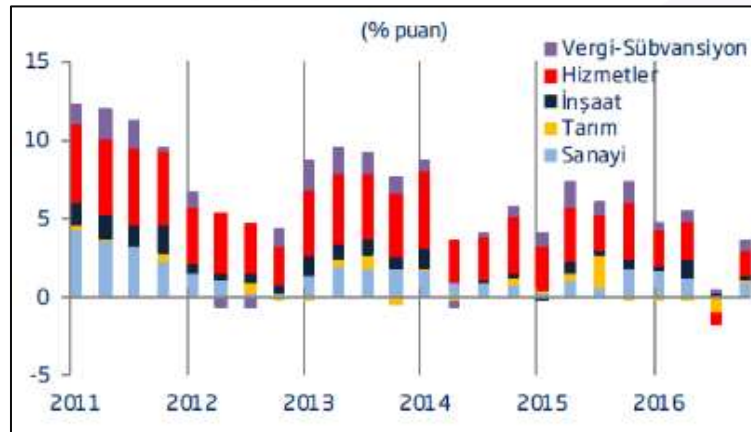
**Tablo. 13 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (\*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)**



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

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi %68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. TÜİK tarafından açıklanan üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksiyle 2016 yılında bir önceki yıla göre %2,9 artmıştır. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,8 artarak 2 trilyon 590 milyar 517 milyon TL olmuştur. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2016 yılında tarım sektörünün toplam katma değeri, zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,1 azalırken, sanayi sektörünün toplam katma değeri %4,5 artmış, inşaat sektörünün toplam katma değeri %7,2 yükselmiştir. Hizmetler sektörünün toplam katma değeri %0,8 azalmıştır.

**Tablo. 14 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı**



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

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

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

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

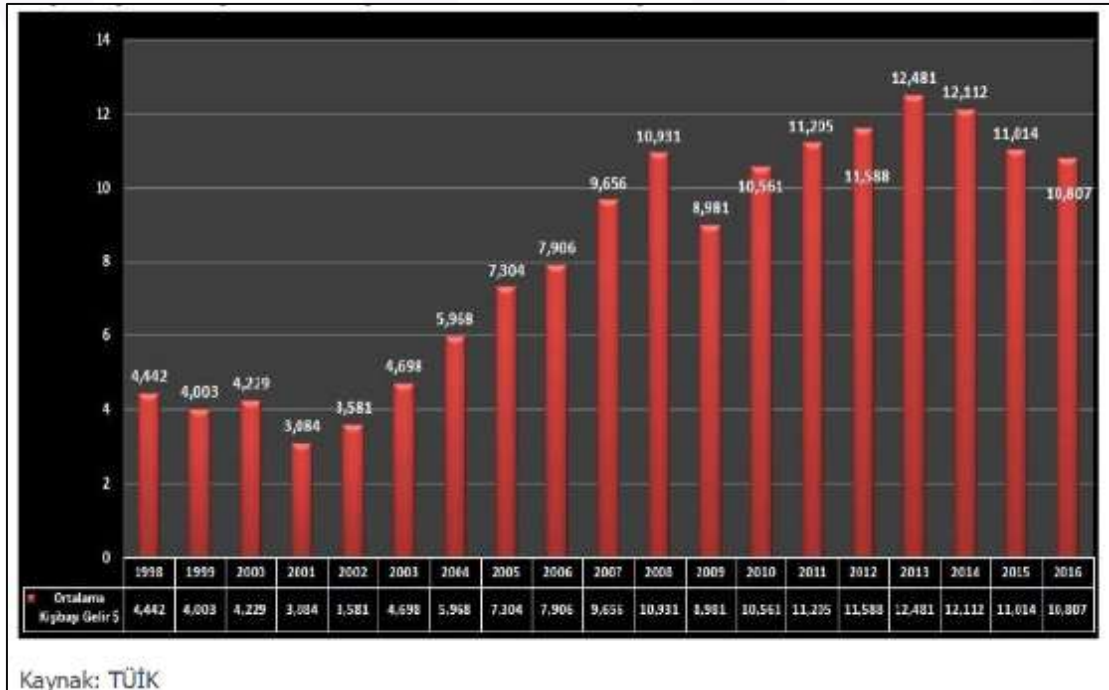
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



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

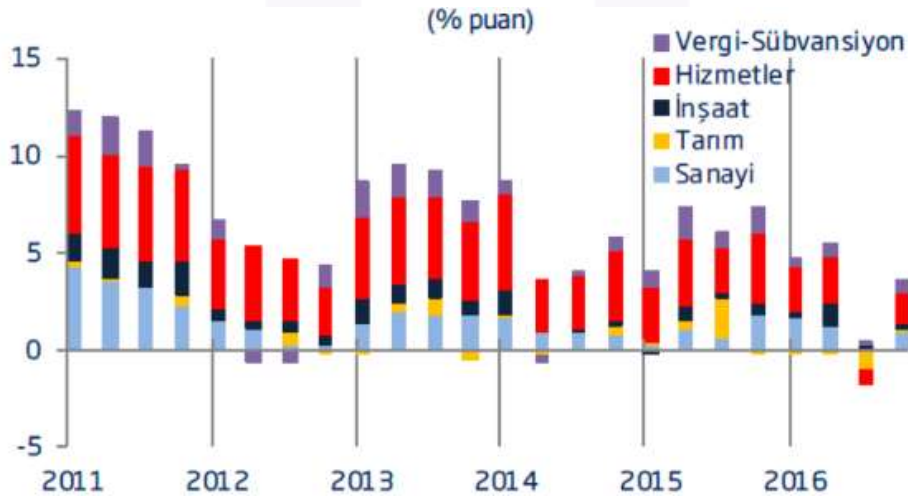
Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin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

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH' yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH' dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 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.

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

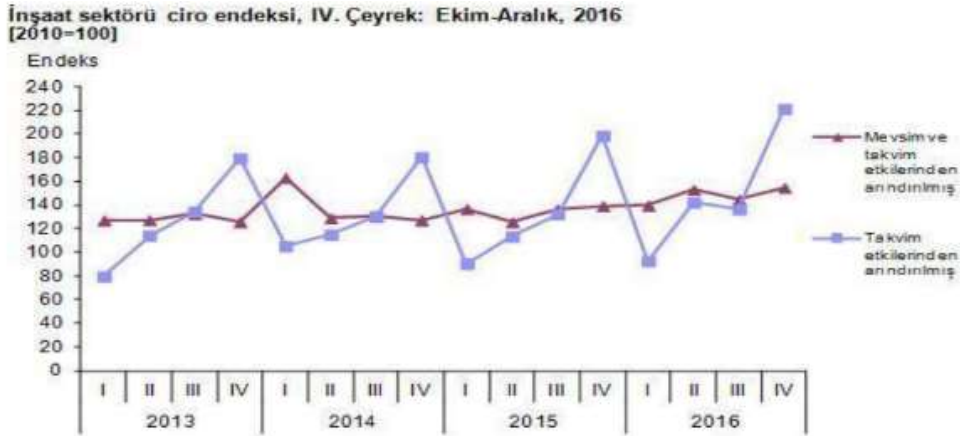


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

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

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

**Tablo. 18 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi**

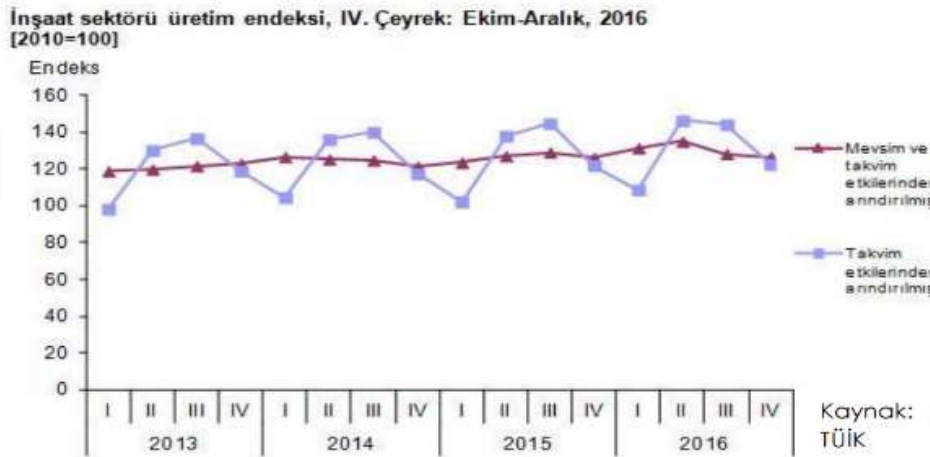


**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)**

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

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

**Tablo. 19 İnşaat Sektörü Üretim Endeksi**



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

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

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

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

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konuttaki KDV indiriminin Mart ayından Eylül ayına uzatılması,
- Yapı ruhsatı 1 Ocak'tan sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu tarafından ihalesi 1 Ocak'tan itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde de metrekaire vergi değeri bin lira ile 2 bin lira arasındaki konutların tesliminde KDV'nin yüzde 8 olarak sürekli uygulanması,
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Emlak Konut GYO A.Ş ve GYODER üyelerinin öncülük ettiği ilk kez 20 yıl vade ve düşük konut kredi faizleri sektöre itici bir güç kazandırarak çarpan etkisi ile diğer yüklenici ve tüketicileri olumlu etkilemesi
- Her türlü gelişmeye karşın, yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması, bu noktada dövizin değer kazanmasının yarattığı faydanın yabancı yatırımcılar için göreceli ucuzluk sağlaması
- Yabancı yatırımcının sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul da görülen yabancı talebidir.
- Yabancı konut alıcıları ve yatırımcıları açısından diğer bir nokta ise vize, vatandaşlık, oturma izni ve bürokratik işlemlerinin azaltılması ile ilgili yapılan düzenlemelerdir.
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Kredi faizlerinde 2016 yılının son çeyreği ile 2017 yılı ilk çeyreğinde görülen düşüşlerin taşınmaz talebini olumlu etkiliyor olması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması,
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve bu çevrelerde (dış çeperde) şehir merkezlerine nazaran daha planlı sosyal tesisler olması sonucu dış çevrelerin cazibesi koruması / arttırması,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin 2016 yılında da hayata geçirilmeye devam etmesi ve 2017 yılında konuyla ilgili alınması planlanan kararların yaratacağı olumlu etki,
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğrudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,

- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi, evlenme ve boşanmalar nedeniyle artan konut ihtiyacının devam etmesi,
- Gerek talep gerek arz yönlü konut piyasasının giderek daha rasyonelleşmesi ve esnekliğe sahip olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Uzun Vadeli konut kredisinde başlangıç rakamı olan %25 tutarındaki sermayeyi sağlamakta zorluk çeken tüketici için bu rakamın %20'ye indirilmesi,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun ekonomi üzerindeki etkisi,
- 2001 Krizinden sonra oldukça hızlı büyüyen kişi başına düşen gelirin taşınmaz alımını kolaylaştırmış olmasına karşın bir süredir taşınmaz fiyatlarının artışı oranın kişi başına düşen milli gelirden hızlı olması,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari düzenlemelerin hayata geçirilmesi sonucu TOKİ tarafından gayrimenkul sertifikası ihracının gerçekleştirilmesi,
- Gayrimenkul sertifikası dışında taşınmazlara dayalı farklı menkul kıymetlerin çıkarılması için teknik altyapı çalışmalarının devam ediyor olmasıdır.

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

### 5.2.2. Turizm Sektör Analizi

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

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

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

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

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

**Tablo. 20 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	36 463 921	795	242 261	22 410 364	31 342 464	715	6 354 378	5 121 457	1 241
2013	32 308 991	39 226 226	824	226 519	25 322 291	33 827 474	749	6 760 180	5 398 752	1 252
2014	34 305 903	41 415 070	828	238 617	27 778 026	35 850 286	775	6 289 260	5 564 784	1 130
2015	31 464 777	41 617 530	756	182 780	25 438 923	35 592 160	715	5 843 074	6 025 370	970
2016 (x)	17 324 710	24 665 899	702	117 379	12 577 444	19 811 626	635	4 629 888	4 854 273	954

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

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

**Tablo. 21 2013 İla 2016 Yılları Karşılaştırmalı Turizm Geliri**

AYLAR Months	YILLAR - Years												DEĞİŞİM ORANI (%) - Rate of Change (%)																		
	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank				KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI + TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU + MERKEZ BANKASI Ministry of Culture and Tourism Turkstat Central Bank						
	2013		2014		2015		2016		2014/2013		2015/2014		2016/2015		2013		2014		2015		2016		2013		2014		2015		2016		
	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)	TOPLAM (Total)	(*)	(**)	(***)
OCAK January	975,4	462,9	12,6	1 451,0	1 090,3	417,9	12,2	1 520,4	1 237,4	378,7	9,4	1 625,5	980,4	422,6	9,0	1 412,0	11,8	-9,7	-3,6	4,8	13,5	-9,4	-22,7	6,9	-20,8	11,6	-4,3	-13,1			
ŞUBAT February	944,5	429,1	10,1	1 383,7	1 065,6	365,3	11,4	1 442,3	1 112,7	305,3	9,3	1 427,3	828,8	351,4	8,6	1 188,8	12,8	-14,9	12,4	4,2	4,4	-16,4	-18,3	-1,0	-25,5	15,1	-7,5	-16,7			
MART March	1 350,2	451,9	12,2	1 814,2	1 476,5	354,4	14,3	1 845,2	1 464,7	340,3	11,0	1 816,0	1 071,1	383,9	10,5	1 465,6	9,4	-21,6	17,4	1,7	-0,8	-4,0	-23,0	-1,6	-26,9	12,8	-3,6	-19,3			
NİSAN April	1 504,5	431,8	15,2	1 951,5	1 649,6	436,5	17,2	2 103,3	1 521,7	330,3	11,7	1 863,8	967,8	372,4	12,5	1 352,8	9,6	1,1	13,0	7,8	-7,8	-24,3	-32,0	-11,4	-36,4	12,7	7,7	-27,4			
MAYIS May	2 650,9	420,8	21,0	2 992,7	2 670,9	453,5	22,0	3 146,4	2 347,3	356,3	15,8	2 719,4	1 416,4	408,7	13,3	1 838,4	4,7	7,8	4,8	5,1	-12,1	-21,4	-28,2	-13,6	-39,7	14,7	-15,8	-32,4			
HAZİRAN June	2 873,2	476,2	22,2	3 371,6	3 213,9	489,1	23,2	3 726,2	2 793,8	339,3	17,4	3 150,5	1 425,2	351,3	13,5	1 790,0	11,9	2,7	4,5	10,5	-13,1	-30,6	-25,0	-15,5	-49,0	3,5	-22,4	-43,2			
TEMMUZ July	2 780,8	664,0	24,6	3 469,5	3 079,0	601,8	24,9	3 705,7	3 018,7	642,1	22,2	3 683,0	1 710,2	663,5	16,9	2 390,6	10,7	-9,4	1,2	6,8	-2,0	6,7	-10,8	-0,6	-43,3	3,3	-23,9	-35,1			
AĞUSTOS August	3 349,7	819,6	35,5	4 204,8	4 048,9	863,6	34,2	4 946,7	3 849,7	868,5	24,0	4 742,4	2 252,3	828,8	17,3	3 098,4	20,9	5,4	-3,7	17,6	-4,9	0,6	-29,8	-4,1	-41,5	-4,6	-27,9	-34,7			
EYLÜL September	3 021,2	859,9	23,6	3 904,8	3 311,1	863,5	27,5	4 202,1	3 025,5	822,8	20,5	3 868,8	1 925,2	847,3	15,5	2 788,0	9,6	0,4	16,5	7,6	-8,6	-4,7	-25,5	-7,9	-36,4	3,0	-24,4	-27,9			
9 AYLIK TOPLAM 9 Months Total	19 350,5	5 016,1	17,7	24 543,6	21 605,8	4 845,6	18,6	26 638,2	20 371,5	4 383,6	141,3	24 896,7	12 577,4	4 629,9	117,3	17 324,6	11,7	-3,4	5,5	8,5	-5,7	-9,5	-24,4	-6,5	-38,3	5,6	-17,0	-30,4			
EKİM October	3 343,8	721,4	21,4	4 066,6	3 386,5	554,0	24,8	3 965,3	2 834,3	530,2	16,9	3 381,4					1,3	-23,2	15,7	-3,0	-16,3	-4,3	-31,9	-14,7	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0			
KASIM November	1 581,9	534,4	15,1	2 131,5	1 639,5	443,8	15,5	2 098,8	1 310,2	474,2	12,9	1 797,3					3,6	-17,0	2,4	-1,5	-20,1	6,8	-16,8	-14,4	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0			
ARALIK December	1 046,1	488,3	12,9	1 547,2	1 146,3	445,9	11,4	1 603,6	922,8	455,0	11,5	1 389,3					9,6	-8,7	-11,6	3,6	-19,5	2,0	9	-13,4	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0			
12 AYLIK TOPLAM 12 Months Total	25 322,3	6 760,2	22,6	32 309,0	27 778,1	6 289,3	23,5	34 305,9	25 438,8	5 843,0	182,8	31 464,7	12 577,4	4 629,9	117,3	17 324,6	9,7	-7,0	5,3	6,2	-8,4	-7,1	-23,4	-8,3	-50,6	-20,6	-35,0	-44,9			

**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.

### 5.2.2.1. Turizm İstatistikleri

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

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

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

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

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

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

**Tablo. 23 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016**

Yıl - Year Çeyrek - Quarter Ay - Month	Toplam Total				
	Toplam turizm geliri (Bin \$) Total tourism income (Thousand \$) (A+B+C+D)	Cep telefonu dolaşım harcamaları (Bin \$) GSM roaming expenditures (Thousand \$) (C)	Marina hizmet harcamaları (Bin \$) Marina service expenditures (Thousand \$) (D)	Çıkış yapan ziyaretçi sayısı Number of visitors	Kişi başı ortalama harcama (\$) Average expenses per capita (\$)
<b>2015</b>					
<b>Toplam - Total</b>	<b>31 464 777</b>	<b>124 140</b>	<b>58 640</b>	<b>41 617 530</b>	<b>756</b>
<b>I. Çeyrek toplam</b>					
1st Quarter total	<b>4 868 890</b>	<b>20 778</b>	<b>8 987</b>	<b>5 344 575</b>	<b>911</b>
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
<b>II. Çeyrek toplam</b>					
2nd Quarter total	<b>7 733 677</b>	<b>25 244</b>	<b>19 737</b>	<b>10 751 351</b>	<b>719</b>
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
<b>III. Çeyrek toplam</b>					
3rd Quarter total	<b>12 294 189</b>	<b>48 971</b>	<b>17 738</b>	<b>17 408 994</b>	<b>706</b>
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
<b>IV. Çeyrek toplam</b>					
4th Quarter total	<b>6 568 022</b>	<b>29 148</b>	<b>12 178</b>	<b>8 112 611</b>	<b>810</b>
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
<b>2016</b>					
<b>I. Çeyrek toplam</b>					
1st Quarter total	<b>4 066 384</b>	<b>18 845</b>	<b>9 367</b>	<b>5 107 553</b>	<b>796</b>
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
<b>II. Çeyrek toplam</b>					
2nd Quarter total	<b>4 981 318</b>	<b>21 666</b>	<b>17 766</b>	<b>7 495 035</b>	<b>665</b>
Nisan - April	1 352 858	7 051	5 553	2 049 238	660
Mayıs - May	1 838 478	7 158	6 148	2 749 648	669
Haziran - June	1 789 982	7 457	6 065	2 696 149	664

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

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

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

Harcama türü Type of expenditure	Harcama dağılımı (Bin \$) - Distribution of expenditures (Thousand \$)			
	Toplam Total			
	2015	(%)	2016	(%)
<b>1. Kişisel harcamalar</b> Individual expenditures	<b>5 953 833</b>	<b>77,0</b>	<b>4 073 003</b>	<b>81,8</b>
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	<b>1 525 010</b>	<b>19,7</b>	<b>1 068 567</b>	<b>21,5</b>
Giyecek ve ayakkabı - Clothes and shoes	773 321	10,0	584 297	11,7
Hediyelik eşya - Souvenirs	404 739	5,2	262 467	5,3
Halı, kilim vb - Carpet, rug etc.	62 790	0,8	33 930	0,7
Diğer harcamalar - Other expenditures	284 160	3,7	187 873	3,8
<b>2. Paket tur harcamaları (ülkemize kalan pay)</b> Package tour expenditures (share of Turkey)	<b>1 779 844</b>	<b>23,0</b>	<b>908 315</b>	<b>18,2</b>
<b>3. Toplam turizm geliri</b> Total tourism income	<b>7 733 677</b>	<b>100,0</b>	<b>4 981 318</b>	<b>100,0</b>

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

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

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

### 5.2.2.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

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

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

Yıl	Çeyrek	Seyahate				Harcama			Seyahat başına ortalama harcama (TL)
		çıkan kişi sayısı (Bin)	Seyahat sayısı (Bin)	Geceleme sayısı (Bin)	Ortalama geceleme sayısı	Toplam harcama (Bin TL)	Paket tur harcaması (Bin TL)	Kişisel harcama (Bin TL)	
2015	I	10 791	13 906	104 921	7,5	3 694 829	80 025	3 614 803	265
	II	10 272	13 033	80 132	6,1	4 376 320	367 304	4 009 016	336
	III	24 145	32 960	325 103	9,9	12 429 293	1 083 022	11 346 271	377
	IV	9 103	11 292	78 630	7,0	3 909 119	193 607	3 715 511	346
	Yıllık	- <sup>(1)</sup>	71 251	588 786	8,3	24 409 560	1 723 958	22 685 602	343
2016	I	10 393	12 690	96 162	7,7	4 204 011	144 716	4 059 295	331
	II	9 683	12 085	83 437	6,9	4 500 403	404 551	4 095 851	372

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

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

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

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

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

### 5.3. Bölge Verileri

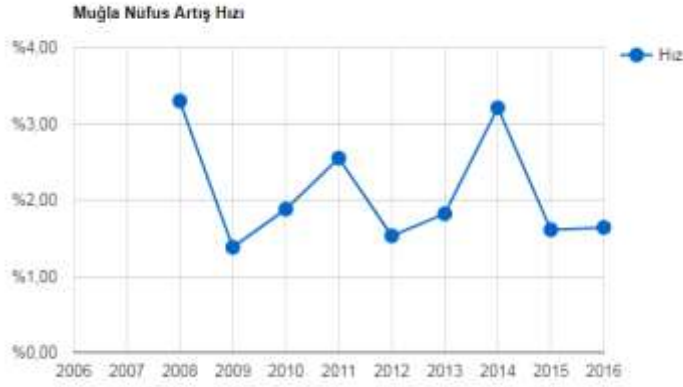
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

#### 5.3.1. Muğla İli



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

1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



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

- **Ekonomik Durum:**

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

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

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

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

Muğla'da yaklaşık 200 bin adet antepfıstığı ağacı bulunmaktadır. Ayrıca bol miktarda üzüm, elma, armut, seftali, 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 arı sütü meşhurdur. Balıkçılık ve sünger çıkarma çok ileridir. Balı gibi balığı da meşhurdur. Kefal, barbunya ve mercanbalığı bol miktarda yakalanır. Türkiye'de süngerin tamamı buradan çıkarılır.

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

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

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

Sanâyi: Muğla ilinde sanâyi tarıma dayalıdır ve sanâyi kuruluşlarının % 80'ni devlet kuruluşudur. İmâlât sanâyii gelişme hâlinindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARIŞ Çırcır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römerk Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santralı'dır. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru imâlâtı 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 âit gemiler Bodrum, Marmaris ve Fethiye'ye uğrarlar. Marmaris ve Bodrum'da yat limanları vardır.

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

### 5.3.2. Bodrum İlçesi

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

#### Yıllara Göre Bodrum Nüfusu

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

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

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

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

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

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

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





## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

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

### 6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir.

Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

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

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

### 6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle 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



## 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 üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

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

## 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Maliyet Analizi Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Maliyet analizi yönteminde Arsa Değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Turizm fonksiyonlu taşınmazlar için Proje Geliştirme Yöntemi (Gelir İndirgeme Yöntemi) ile de arsa değeri hesabı yapılmıştır. Kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

#### Pazar araştırmaları

##### ➤ Arsa Piyasası Araştırması

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

**Tablo. 26 Bölgede yer alan satılık arsalar**

Sıra	Mevkii	Konum	İmar Planı / Fonksiyon	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Emlak Ofisleri İletişim Bilgileri
1	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30	Turizm	13.000	30.000.000 TL	30.000.000	2.308 0 (252) 385 33 35
2	Gümbet	Denize Sıfır	E:0.40	Turizm	2.017	4.600.000 TL	4.600.000	2.281 0 (252) 313 36 33
3	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30	Turizm	3.500	5.000.000 USD	17.192.000	4.912 0 (252) 313 56 67
4	Ortakent	Denize Sıfır	E:0.30	Turizm	29.000	11.750.000 USD	40.401.200	1.393 0 (252) 316 75 01
5	Gümbet	Denize Sıfır	E:0.40	Turizm	28.000	25.000.000 EURO	102.590.000	3.664 0 (252) 316 41 81
6	Bitez	Denize Sıfır	E:0.30	Turizm	12.500	25.000.000 TL	25.000.000	2.000 0 (252) 316 18 80
7	Ortakent	Denize Sıfır	E:0.30	Turizm	11.600	25.000.000 TL	25.000.000	2.155 0 (252) 559 00 01

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

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

### 7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

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

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

**Tablo. 27 Emsal Düzenleme Tablosu**

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

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

**Tablo. 28 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değeri**

Ada	Parsel	Brüt Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Brüt Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (EURO)
928	3	4.469,75	<b>2.300</b>	10.280.425	<b>10.280.000</b>	<b>2.492.000</b>

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerlendirme konu taşınmazın arsa değeri **10.280.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.1.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Turizm fonksiyonlu olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan mevcut iskanlı yapıların değerlendirilmesi için maliyet analizi yöntemi kullanılmıştır.

**Tablo. 29 Mevcut Tesis Değeri**

DETAYLANDIRILMIŞ YAPI MALİYETİ		Birim Maliyet
Yapı Maliyeti		1.030 TL
Tefrişat /Mefruşat	30%	309 TL
<b>TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ</b>		<b>1.300 TL</b>
Yıpranma Payı		25%
<b>TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ</b>		<b>1000 TL</b>

928 ADA 3 PARSEL MEVCUT TESİSİ MALİYET ANALİZİ			
	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
Arsa	4.469,75	<b>2.300,00</b>	10.280.000
Yapı *	2.712,94	1.000,00	2.712.940
Çevre Düzenlemesi (Maktuen)			1.500.000
Toplam (Yuvarlatılmış)			14.500.000

\* Mimari projesine esas alanlar ve mimari projede olup mahalinde mevcut olan iskanlı yapılar dikkate alınmıştır.

\* Tesisin köşe konumlu olması, sahil kullanımı ve manzara kabiliyeti şerefeye olarak değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

Birim İnşaat maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in (Turizm Tesisi) V/C yapı sınıfı maliyetine ek olarak tefrişat, mefruşat ve eklentileride dikkate alınmış olup ayrıca yıpranma payıda uygulanmıştır. Maliyet tablosunda ayrıntılı belirtilmiştir.

Değerlemeye konu parselin mevcut tesis değeri 14.500.000.-TL olarak maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmıştır.

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmaz için değerlemede Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkulün 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 gayrimenkulün net bugünkü değerleri hesaplanır.

Taşınmaza komşu olan 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parsel Deniz Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portfeyine eklenmiş olup 11.08.2017 tarihi ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış olduğu belirtilmiştir.

Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kiralama Turizm Projesinin 929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel üzerine yapılması planlanmıştır. 929 ada 3 parsel üzerine toplam 13 blokta toplam 51 üniteden oluşan turizm projesi, 928 ada 2 parsel üzerinde toplam 25 blokta toplam 77 adet üniteden oluşan turizm projesi tasarlanmıştır.

Bölgede kısa ve uzun dönem oda/tatil evi kiralama şeklinde projelerde yer almaktadır. Tesisler lüks özelliklerde olup yazlık ev olarak yaz sezonu boyunca kullanılacak şekilde hizmet vermektedir. Yazlık evlerde tesisde otel hizmeti verilmektedir. Bu tür tesislerde hem ev rahatlığı hemde otel hizmeti birlikte sunulmaktadır. Aynı zamanda sezon dışında da residence şeklinde de oda kiralamaları bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumlu Bodrum Dorai Evleri, Tuana Evleri, İskender Evleri, Bodrum Frame Suite Projesi, Bodrum Caresse Büyükhanlı konut projeleri yer almaktadır.

14.09.2017 tarihli KAP açıklamasında belirtilen "Bildirimini 04.08.2017 tarihinde yaptığımız Bodrum projemiz ile ilgili olarak; proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi olan komşu 928 ada 3 parsel sahipleri ile bu parselin de projeye dahil olması için görüşmelere başladığımızı kamuoyunun bilgisine sunarız." Bildirimine ilişkin görüşmeler için 928 ada 3 parselin değerlendirilmesi talep edilmiştir. Müşteri tarafından talep edilen değer; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan \*Sinerji Değeri olduğu düşünülerek hesaplamalar yapılmıştır.

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

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

928 ada 3 parseldeki iskanlı mevcut yapılar dikkate alınarak tesis değeri 7.3.2. maddede hesaplanmış olmakla birlikte, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller ile aynı proje içerisinde olması durumu göz önünde bulundurularak 928 ada 3 parsel için sinerji değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde ikinci yöntem olarak Nakit Akımları Analizi yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerinde mevcut imar planı yapılanma koşullarına göre geliştirilebilecek proje için kullanılan varsayımlar ve kabuller aşağıda açıklanmıştır.

**Yapılan hesaplarda esas alınan varsayım ve kabuller aşağıda belirtildiği gibidir.**

- Değerleme çalışması 2017 yılı Eylül ayı itibari ile yapılmakta olup Projeksiyon tesisin faaliyete geçmesinden itibaren 10 yıl süre için hazırlanmıştır.
- Uluslararası Değerleme Standartları gereği etkin vergi oranı %0 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm alış ve satışların peşin olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Para birimi olarak Euro (EURO) kullanılmıştır.
- Artık Değerin hesaplanmasında kullanılan Kapitalizasyon oranı %8 olarak kabul edilmiştir.
- Kısa/Uzun Dönem kiralama/konaklama Turizm Projesinde, Proje geliştirmede belirtilen alanlar yaklaşık olarak öngörülmüştür.
- Kısa Dönem kiralama/konaklama Turizm Projesinde 185 Euro, Uzun Dönem kiralama/konaklama 290 Euro olarak öngörülmüştür.
- İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranının %80 olacağı varsayılmıştır.
- Etkin vergi oranı sıfır kabul edilmiştir.
- Piyasa artış oranı %2 (Euro bazında) olarak alınmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %11 olarak öngörülmüştür. İndirgeme oranının hesaplanmasında Damodaran metodundan yararlanılmıştır.

EUR	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	2,57
RM-RF (Piyasa Getirisi)	20%
B (Sektör Betası)	0,8
C (Diğer Riskler)	8,05

RE (İndirgeme Oranı)	10,78%
----------------------	--------

11,00%

RF = 2023 Yılından daha uzun bir Eurobond (EUR) bulunmaması nedeni ile 2023 yılı getiri oranı dikkate alınmıştır.

RM-RF= Sabit olarak %20 kabul edilmektedir.

B = Damodaran metodu benimsenmiş olup Avrupa ülkelerinde

faaliyet gösteren gayrimenkul geliştirme şirketlerinin ortalaması alınmıştır.

C = Ülke Riski puanı 3,55 olarak kabul edilmiş olup

Pazar-sektör riski olarak 4,5 puan eklenmiştir.

**Tablo. 30 Yeni Geliştirilen Proje / Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kilama Turizm Projesi**

928/3			
<b>Parsel Alanı (KONUT)</b>	<b>4.489,75 m<sup>2</sup></b>		
TOPLAM ARSA ALANI	4.489,75 m <sup>2</sup>		
TOPLAM EMSAL ALANI	1.795,90 m <sup>2</sup>		
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4.489,75 m <sup>2</sup>		
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	4.489,75 m <sup>2</sup>		
<b>YAPI MALİYETİ</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Yapı Maliyeti	4.490	900	4.040.775 EURO
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>	<b>4.040.775 EURO</b>		
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>	Alan	Birim Maliyet	Maliyet
Peyzaj Maliyeti	4.490	150	673.463 EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		404.078 EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler	<b>5.118.315 EURO</b>		
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>5.118.315 EURO</b>		
<b>BİRİM MALİYET</b>	<b>1.140 EURO</b>		

Detaylandırılmış YAPI MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Maliyeti		471	EURO
Tefrişat	30%	141	EURO
Mefruşat	30%	141	EURO
Lüks detay eklentiler	30%	141	EURO
<b>TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ (Yuvarlatılmış)</b>		<b>900</b>	<b>EURO</b>

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti **5.118.315 Euro** olarak hesaplanmıştır.



11.08.2017 tarih, 17\_400\_314 sayılı raporumuzda; 928 ada 2 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti 17.772.581 Euro, 929 ada 3 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti 9.364.248 Euro olarak hesaplanmıştır.

3 adet parsel üzerindeki toplam yatırım maliyeti; aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI, m <sup>2</sup>	ODA SAYISI/KISA DÖNEM	ODA SAYISI/UZUN DÖNEM	TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, Euro
928	3	4.489,75		27	5.118.315
928	2	15.657,00	8	76	17.772.581
929	3	8.159,00	10	50	9.364.248
<b>TOPLAM</b>		<b>28.305,75</b>	<b>18</b>	<b>153</b>	<b>32.255.144</b>

**Tablo. 31 Proje Geliştirme Nakit Akımları Tablosu Yeni Geliştirilen Proje / Kısa - Uzun Dönem**  
**Konaklama Turizm Projesi (928 ADA 2,3 PARSELLER İLE 929 ADA 3 PARSEL)**

928 ADA 2 ve 3 PARSELLER + 929 ADA 3 PARSEL												
Sezon	365											
Kısa Dönem Konaklama Oda Sayısı	18											
Uzun Dönem Konaklama Oda Sayısı	153											
Piyasa Artış Oranı	2%											
Dönemler	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	8.YIL	9.YIL	10.YIL	11.YIL	12.YIL
Doluluk Oranı	60%	65%	70%	75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro	185,00	188,70	192,47	196,32	200,25	204,25	208,34	212,51	216,76	221,09		
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro	290,00	295,80	301,72	307,75	313,91	320,18	326,59	333,12	339,78	346,58		
GELİRLER												
Konaklama Gelirleri	10.446.300	11.543.162	12.679.719	13.857.121	15.076.548	15.378.079	15.685.641	15.999.353	16.319.341	16.645.727		
Yiyecek, içecek vb. Gelirler	1.566.945	1.731.474	1.901.958	2.078.568	2.261.482	2.306.712	2.352.846	2.399.903	2.447.901	2.496.859		
Diğer Gelirler	522.315	577.158	633.886	692.856	753.827	768.904	784.282	799.968	815.967	832.286		
<b>Toplam Gelirler</b>	<b>12.535.560</b>	<b>13.851.794</b>	<b>15.215.663</b>	<b>16.628.546</b>	<b>18.091.858</b>	<b>18.453.695</b>	<b>18.822.769</b>	<b>19.199.224</b>	<b>19.583.209</b>	<b>19.974.873</b>		
GİDERLER												
<b>İşletme Giderleri</b>												
Genel tüketim giderleri	2.507.112	2.770.359	3.043.133	3.325.709	3.618.372	3.690.739	3.764.554	3.839.845	3.916.642	3.994.975		
Personel Giderleri	3.133.890	3.462.948	3.803.916	4.157.136	4.522.964	4.613.424	4.705.692	4.799.806	4.895.802	4.993.718		
Enerji Giderleri	1.002.845	1.108.144	1.217.253	1.330.284	1.447.349	1.476.296	1.505.822	1.535.938	1.566.657	1.597.990		
Diğer giderler	626.778	692.590	760.783	831.427	904.593	922.685	941.138	959.961	979.160	998.744		
<b>Toplam İşletme Giderleri</b>	<b>7.270.625</b>	<b>8.034.040</b>	<b>8.825.084</b>	<b>9.644.557</b>	<b>10.493.277</b>	<b>10.703.143</b>	<b>10.917.206</b>	<b>11.135.550</b>	<b>11.358.261</b>	<b>11.585.426</b>		
<b>Sabit Giderler</b>												
Sigorta ve Vergi Giderleri	313.389	346.295	380.392	415.714	452.296	461.342	470.569	479.981	489.580	499.372		
Yenilenebilir Fonu	501.422	554.072	608.627	665.142	723.674	738.148	752.911	767.969	783.328	798.995		
<b>Toplam Sabit Giderler</b>	<b>814.811</b>	<b>900.367</b>	<b>989.018</b>	<b>1.080.855</b>	<b>1.175.971</b>	<b>1.199.490</b>	<b>1.223.480</b>	<b>1.247.950</b>	<b>1.272.909</b>	<b>1.298.367</b>		
<b>TOPLAM GİDERLER</b>	<b>8.085.436</b>	<b>8.934.407</b>	<b>9.814.102</b>	<b>10.725.412</b>	<b>11.669.248</b>	<b>11.902.633</b>	<b>12.140.686</b>	<b>12.383.500</b>	<b>12.631.170</b>	<b>12.883.793</b>		
<b>NET GELİR</b>	<b>4.450.124</b>	<b>4.917.387</b>	<b>5.401.560</b>	<b>5.903.134</b>	<b>6.422.609</b>	<b>6.551.062</b>	<b>6.682.083</b>	<b>6.815.725</b>	<b>6.952.039</b>	<b>7.091.080</b>		
NET İŞLETME GELİRLERİ												
1.Net İşletmeden alınan pay (Base Fee)	7%	311.509	344.217	378.109	413.219	449.583	488.574	477.101	486.643	496.376		
2.Brüt İşletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%	250.711	277.086	304.313	332.571	361.837	369.074	376.455	383.984	391.664		
<b>Net Gelir</b>		<b>3.887.904</b>	<b>4.296.134</b>	<b>4.719.138</b>	<b>5.157.343</b>	<b>5.611.190</b>	<b>5.723.413</b>	<b>5.837.882</b>	<b>5.954.639</b>	<b>6.073.732</b>		
GELİŞTİRME İMALİYETİ	32.255.144	16.127.572	16.450.123									
Kapitalizasyon Oranı	8%											
Dönem sonu Değer	31%		16.127.572	16.450.123								
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>11%</b>			4.296.134	4.719.138	5.157.343	5.611.190	5.723.413	5.837.882	5.954.639	6.073.732	83.635.292
<b>İSKONTO ORANI</b>												
Net Bugünkü Değer												
Net Bugünkü Değer												
Net Bugünkü Değer (Yuvartılmış)												

Nakit Akımları Analizi yöntem ile 928 ada 2, 3 parseller ve 929 ada 3 parseller için yapılan proje geliştirme hesabı sonucu taşınmazların toplam geliştirilmiş arsa değeri 77.300.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 2, 3 parseller için tarafımızca hazırlanan 11.08.2017 tarih, 17\_400\_314 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların toplam değeri 54.790.200.-TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu 928 ada 3 parselin projeye dahil edilmesi durumu için oluşturulan gelir projeksiyonundan elde edilen toplam değerden, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller için takdir edilen toplam değer düşülerek 928 ada 3 parselin Sinerji Değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

**Tablo. 32 928 ADA 3 PARSEL SİNERJİ DEĞERİ**

<b>928 ADA 2 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL TOPLAM DEĞERİ (11.08.2017 TARİH, 17_400_314 SAYILI DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞER)</b>	<b>54.790.200.-TL</b>
<b>928 ADA 2 VE 3 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>77.300.000.-TL</b>
<b>928 ADA 3 PARSEL SİNERJİ DEĞERİ</b>	<b>22.509.800.-TL</b>
<b>928 ADA 3 PARSEL SİNERJİ DEĞERİ (Yuvarlatılmış)</b>	<b>22.500.000.TL</b>



#### 7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün tapu kayıtlarında bulunan ipotek kayıtlarının kaldırılması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parselde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Sinerji Değeri takdirinde ise Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın mevcut tesis değeri hesabında Maliyet ve Nakit Akımları Analizi yöntemleri kullanılmış olup mevcut tesis değeri takdirinde iki değerlendirme yöntemi ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak değer takdiri yapılmıştır.

**Tablo. 34 Mevcut Tesis Değeri**

Ada	928
Parsel	3
Maliyet Yöntemi / Mevcut Tesis Değeri, TL	14.500.000
Nakit Akımları Analizi Yöntemi / Mevcut Tesis Değeri, TL	15.800.000
Ortalama/Uyumlaştırılmış Değer, TL	15.150.000

Değerleme konusu parsel için **mevcut tesis değeri 15.150.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

##### Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmevenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

#### 8.3. 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

Konu parsel üzerindeki tesis için proje ve ruhsat dışı yapılar haricinde 1993 yılında ilk yapı ruhsatı, 2000 yılında İlave Tadilat yapı ruhsatı ve 2001 yılında iskan belgesi alınmıştır.

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

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

Değerlemeye konu; 928 ada 3 parsel sayılı taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında imar mevzuatı açısından herhangi bir engel bulunmamakla birlikte taşınmaz üzerindeki DENİZBANK A.Ş. lehine 63.000.000,00 bedelli 29.08.2016 tarih – 17887 yevmiye numaralı ipotek kaydı nedeniyle mevcut ipotek kaydı kaldırılmadan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği; değerlemeye konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilmesi için mevcut ipotek kayıtlarının terkin edilmesi gerekmektedir. Mevcut ipotek kayıtları ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından uygun olmadığı kanaatine varılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmaya uygun hale gelmesi durumunda "Binalar" başlığı altında alınması gerektiği düşünülmektedir.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu 928 ada 3 parsel sayılı taşınmaza komşu olan 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parsel Deniz Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portfeyine eklenmiş olup 11.08.2017 tarihi ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış olduğu belirtilmiştir.

14.09.2017 tarihli KAP açıklamasında belirtilen "Bildirimini 04.08.2017 tarihinde yaptığımız Bodrum projemiz ile ilgili olarak; proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi olan komşu 928 ada 3 parsel sahipleri ile bu parselin de projeye dahil olması için görüşmelere başlandığını kamuoyunun bilgisine sunarız." Bildirimine ilişkin görüşmeler için 928 ada 3 parselin değerlendirilmesi talep edilmiştir. Müşteri tarafından talep edilen değer; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan \*Sinerji Değeri olduğu düşünülerek hesaplamalar yapılmıştır.

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

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

928 ada 3 parseldeki iskanlı mevcut yapılar dikkate alınarak tesis değeri 7.3.2. maddede hesaplanmış olmakla birlikte, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller ile aynı proje içerisinde olması durumu göz önünde bulundurularak 928 ada 3 parsel için sinerji değeri hesaplanmıştır.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parsel için tarafımızca hazırlanan 11.08.2017 tarih, 17\_400\_314 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazların toplam değeri 54.790.200.-TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu 928 ada 3 parselin projeye dahil edilmesi durumu için oluşturulan gelir projeksiyonundan elde edilen toplam değerden, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 3 parseller için takdir edilen toplam değer düşülerek 928 ada 3 parselin Sinerji Değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplanan sinerji değerinin 928 ada 3 parselin maksimum satın alma maliyeti olacağı kanaatine varılmıştır.

## 9.2. Nihai Değer Takdiri

Müşteri talebi doğrultusunda; müşterinin tasarrufunda bulunan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 2 parsel ve 929 ada 2 parseller üzerinde geliştirilmekte olan proje kapsamını genişletmek üzere adı geçen parseller komşuluğunda olan 928 ada 3 parselin satın alınmasına yönelik olarak değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

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

**Tablo. 35 Nihai Değer Tablosu**

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (EURO)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (EURO)
Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 3 parsel <b>Sinerji Değeri *</b>	<b>22.500.000</b>	<b>26.550.000</b>	<b>5.454.678</b>	<b>6.436.520</b>

- Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.
- T.C.M.B. 18.09.2017 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =3,4536.-TL / 1 Euro = 4,1249.-TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselin Sinerji Değeri KDV hariç **22.500.000.-TL (YİRMİİKİMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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



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



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



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

İli	MUĞLA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotoğraf
İlçesi	BODRUM		
Mahallesi	ESKİÇEŞME		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	Kösebükü		

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	N18-C-23-B-3-C	928	3	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					4.469.75 m2	

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Üç Katlı Betonarme Otel Ve Müştemilatı	
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 92117023	
	Edinme Sebebi	Tamamı GÜNDEM TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ A.Ş. adına kayıtlı iken GÜNDEM OTEL TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.	
	Sahibi	GÜNDEM OTEL TURİZM ANONİM ŞİRKETİ Tam	

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	24292	17	1596		21/11/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : \* Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  
\* Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Siciline Uygun  
Hakan KELEK  
Tapu Müdürü



## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:LEVENT CANER YÜCE

Tarih:11/22/2017 9:21:25 AM

MakbuzNo:088517392594	DekontNo:20171122-529-F01639	BaşvuruNo:39259
-----------------------	------------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	928/3
Taşınmaz ID:	92117023	Yüzölçüm (m2) :	4469.75
İl/İlçe	MUĞLA/BODRUM	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Katlı Betonarme Otel Ve Müştemilatı
Kurum Adı:	Bodrum TM		
Mahalle/Köy Adı:	ESKİÇEŞME M		
Mevkii:	Kösebükü		
Cilt/Sayfa No:	17/1596		
Kayıt Durum:	Aktif		

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450	-	Bodrum TM 04/09/1995 - 5450	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 403728058	(SN:8120000) GÜNDEM OTEL TURİZM ANONİM ŞİRKETİ VKN:4280412926	-	1 / 1	4469.75	Bodrum TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21/11/2017 - 24292	-

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:LEVENT CANER YÜCE

Tarih:11/10/2017 5:42:19 PM

MakbuzNo:088517378174	DekontNo:20171110-529-F04808	BaşvuruNo:37817
-----------------------	------------------------------	-----------------

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	928/3
Taşınmaz ID:	92117023	Yüzölçüm (m2):	4469.75
İl/İlçe	MUĞLA/BODRUM	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Katlı Betonarme Otel Ve Müştemilatı
Kurum Adı:	Bodrum TM		
Mahalle/Köy Adı:	ESKİÇEŞME M		
Mevkii:	Kösebükü		
Cilt/Sayfa No:	17/1596		
Kayıt Durum:	Aktif		

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BAKANLAR KURULU KARARI UYARINCA ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE BULUNMAKTADIR 04/09/1995 TA. YEV: 5450	-	Bodrum TM 04/09/1995 - 5450	-

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 331675703	(SN:4863452) GÜNDEM TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ A.Ş. VKN:4280008573	-	1 / 1	4469.75	Bodrum TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 24/02/2016 - 3910	-