HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

17_400_417

25.12.2017

HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 4

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ 4

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 5

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri ... 5
4.2. Gayrimenkulün Tanımı ... 7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER ... 8

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ 11

5.1. Demografik Veriler ... 11
5.2. Ekonomik Veriler ... 11
5.3. Gayrimenkul Sektörü ... 20
5.3. Bölge Verileri ... 29

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ 33

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 33
6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 34
6.3. Değerleme Yaklaşımları ... 35

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ 36

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi) ... 36
7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ... 37
7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 37
7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi ... 42
7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi ... 42

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 42

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ... 42
8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler ... 42
8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ... 42
8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi ... 42

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 43

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 43
9.2. Nihai Değer Takdiri ... 44

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Eski Tarabya Cad. No:93 Sarıyer / İstanbul KURUMSAL V.D. 4570513837

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda 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 ilgimiz 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 değerleme 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	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 Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimizce daha önceki 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerleme raporu (Toplam KDV hariç değer 22.500.000.-TL) hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Mustafa Özgür SENGÜ Yüksek Harita Mühedisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402449 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	:	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büyükdere Cad. No:141 K:22 34394 Esentepe-Şişli / İstanbul Tel: (0212) 348 20 00
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; 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

RAPOR NUMARASI	:	17_400_416
SÖZLEŞME TARİHİ	:	01.11.2017
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	:	18.12.2017
RAPOR TARİHİ	:	25.12.2017
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz.
GAYRİMENKULÜN SİNERJİ DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	**23.500.000.-TL**
GAYRİMENKULÜN SİNERJİ DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	**27.730.000.-TL**

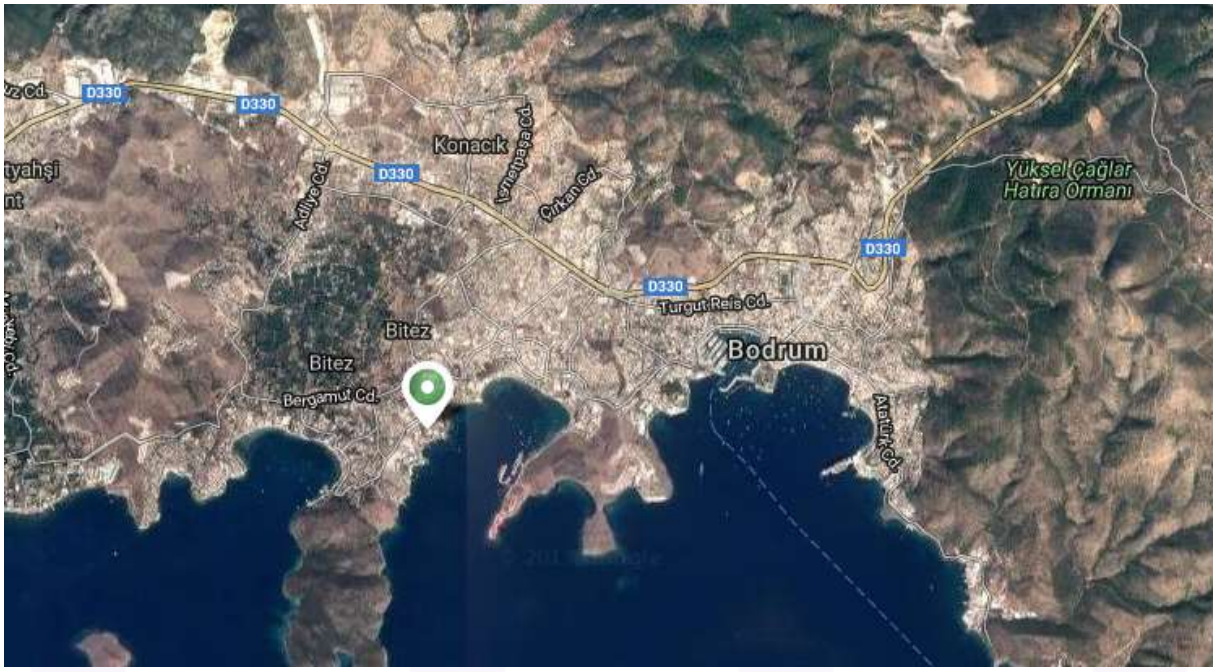
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 **Eski 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.

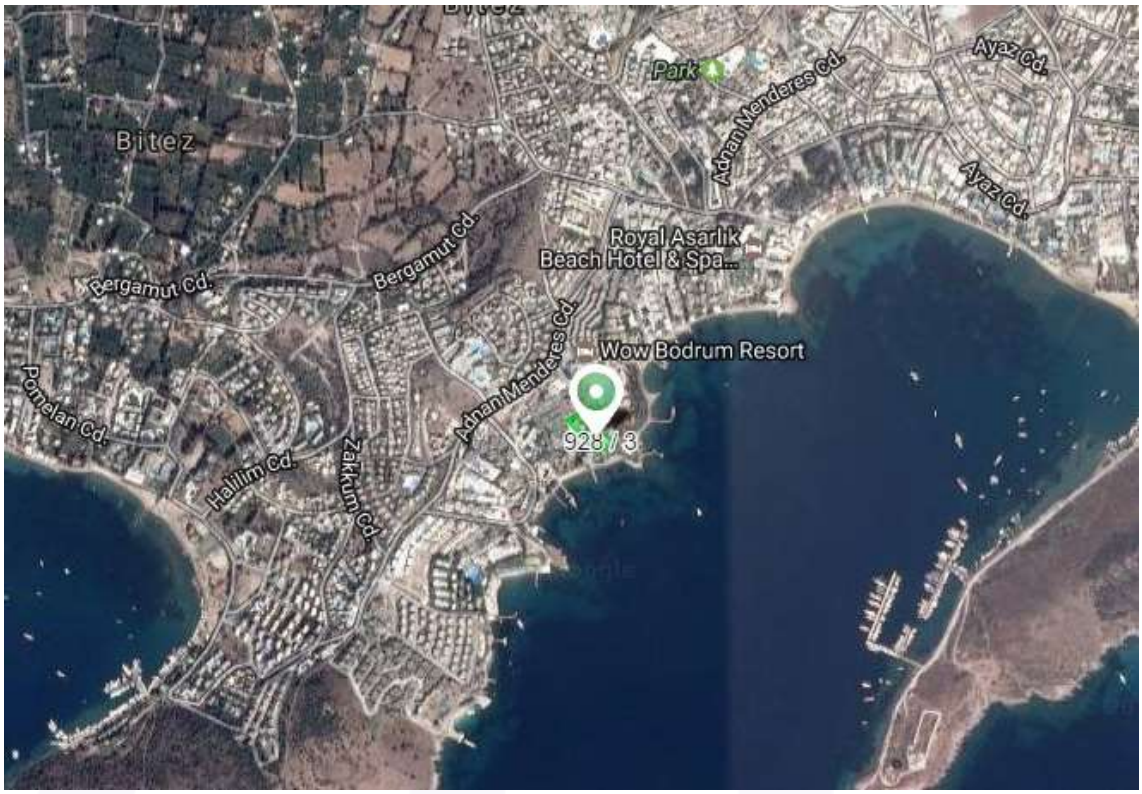


Taşınmazın bulunduğu bölgede turizm fonksiyonlu alanlarda yaz sezonundaki doluluk oranı ~%80 seviyelerinde seviyelerindedir. Taşınmaz merkeze yakın konumda olması nedeniyle 4 mevsim konut tercih edilen bölgede yer almaktadır. Taşınmazın çevresi 4 mevsimlik konut projeler, yazlık konut projeleri, müstakil 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*

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

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

Parsel üzerindeki **Eski Gündem Resort Hotel** yer almaktadır. Güncel durumda parsel üzerindeki yapıların yıkımı için binalardaki dekorasyon özelliklerinin söküldüğü, tesisat vb özelliklerin sökülmekte olduğu gözlemlenmiştir. Mevcutta parsel üzerindeki tesis kullanılmayacak durumdadır.

Parsel üzerindeki **Eski Gündem Resort Hotel;** ESKİ 20 ada 13 parsel / YENİ 928 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup; 1993 yılında Projesi onaylanmış, 1993 yılında ruhsatlandırılmış, 2000 yılında projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış tadilat ilave yapılar ile 2001 yılında iskanı alınmış tesis yapıları bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel sahile cepheli konumdadır.

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^2)**	**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	
TOPLAM				**2.712,94**	**63**

**Tadilat ilave projesinde A,C, F ve G blokta zemin kat planları gösterilememiş olup kesitlerden zemin katlar gözükmektedir 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 85,91m2 alanlı olup proje alan hesabında 389,67m2 alanlı gösterilmiştir. Değerlmede 85,91m2 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^2)**	**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	
TOPLAM				**2.712,94**	**49**

Değerlemede iskanlı yapılar dikkate alınmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselde kayıtlı "Üç Katlı Betonarme Otel ve Müştemilatı" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 4 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	MUĞLA
İLÇESİ	:	BODRUM
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	ESKİÇEŞME
MEVKİİ	:	KÖSEBÜKÜ
PAFTA NO	:	
ADA NO	:	928
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4.469,75 m²
NİTELİĞİ	:	ÜÇ KATLI BETONARME OTEL VE MÜŞTEMİLATI
MALİK-HİSSE	:	GÜNDEM OTEL TURİZM ANONİM ŞİRKETİ - TAM
TARİH/YEVMİYE NO	:	21.11.2017/24292
CİLT/SAHİFE NO	:	17/1596

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

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

04.12.2017 tarihli TKGM Takbis sistemden alınan takyidat belgesi incelenmiş olup, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

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

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Bodrum Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 18.12.2017 tarihli resmi imar durum belgesine göre göre; değerleme 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, kısmen Turizm Yerleşim Alanı kullanımında, KAKS:0.40, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarına sahiptir, kısmen imar yolunda kalmakta olup ayrıca parselde ihdas edilecek alan bulunmaktadır.

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

Taşınmaz kısmen imar yolu alanında (~45m²) kalmakta olup kısmen yoldan ihdası (~115m²) gözükmektedir.

**Resmi imar durumu yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.*

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

928 Ada 3 Parsel (Eski 20 Ada 13 Parsel): Belediye İmar Müdürlüğünde taşınamaz 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 sayıı Encümen Kararları (Para Cezası ve Yıkım Kararı) incelenmiştir.

Müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilen 07.12.2017 tarihli Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısında mevcut yapılar için riskli yapı kararı alındığı görülmüştür. Yapılan tapu kaydı incelemesi sonucu; riskli yapı kararına ilişkin beyanın henüz Tapu Müdürlüğü'nde tescil edilmediği kanaatine varılmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 21.11.2017 tarih 24292 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden malik Gündem Turizm Yatırım ve İşletmeleri A.Ş. iken Gündem Otel Turizm A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

-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;

07.12.2017 tarihli Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısında mevcut yapılar için riskli yapı kararı alındığı görülmüştür. Yapılan tapu kaydı incelemesi sonucu; riskli yapı kararına ilişkin beyanın henüz Tapu Müdürlüğü'nde tescil edilmediği görülse de yıkım işlemlerine başlandığından taşınmazın Arsa olarak değerlendirilmesi uygun görülmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği; değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki yapıları mevcutta yıkım işlemlerine başlanılmakta olduğu gözlemlenmiş olup riskli yapı kararı da göz önünde bulundurularak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Arsalar"** başlığı altında alınması gerektiği düşünülmektedir. Yeni ruhsat ve projelerin tanzim edilmesinden sonra "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması gerekebileceği düşünülmektedir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

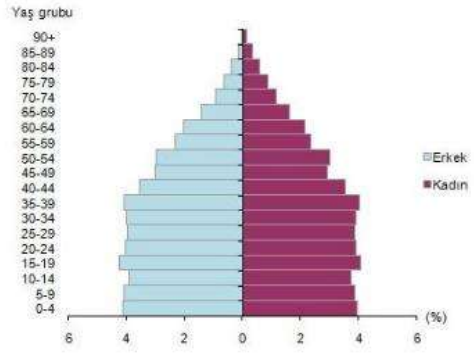
5.1. Demografik Veriler

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

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

Tablo. 5 OECD Küresel Ekonomik Görünüm Tahmini Büyüme Oranları

OECD Ara Dönem Ekonomik Görünüm Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Büyüme Projeksiyonları			
COĞRAFYA	**2016**	**2017**	**2018**
DÜNYA	3	3,3	3,6
BİRLEŞMİŞ MİLLETLER	1,6	2,4	2,8
EURO BÖLGESİ	1,7	1,6	1,6
• **ALMANYA**	1,8	1,8	1,7
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'in 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.

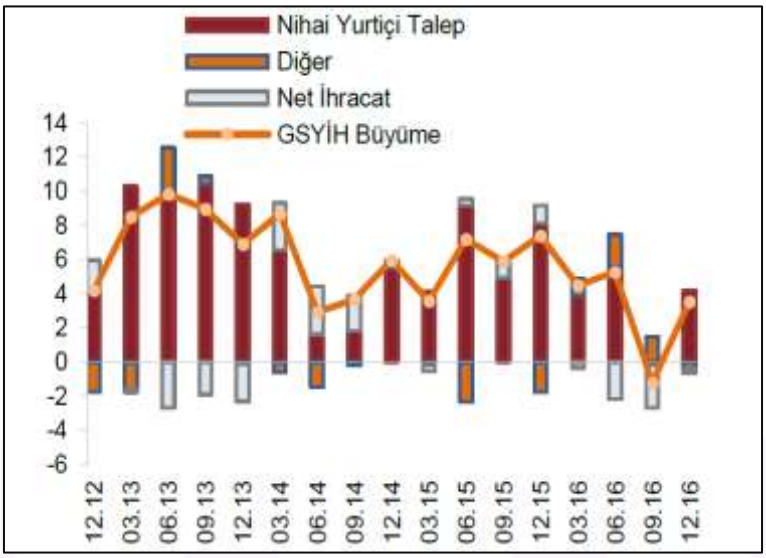
Enflasyon beklentilerindeki düşüşle, son dönemde tahvil piyasalarında da talep artışı görülmüş, uzun vadeli faiz oranları tekrar gerileme eğilimine girmiştir. Küresel risk iştahındaki artış ve yüksek getiri arayışı nedeniyle 2017 yılı başından itibaren gelişmekte olan ülkelere portföy girişleri yaşanmıştır. 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.

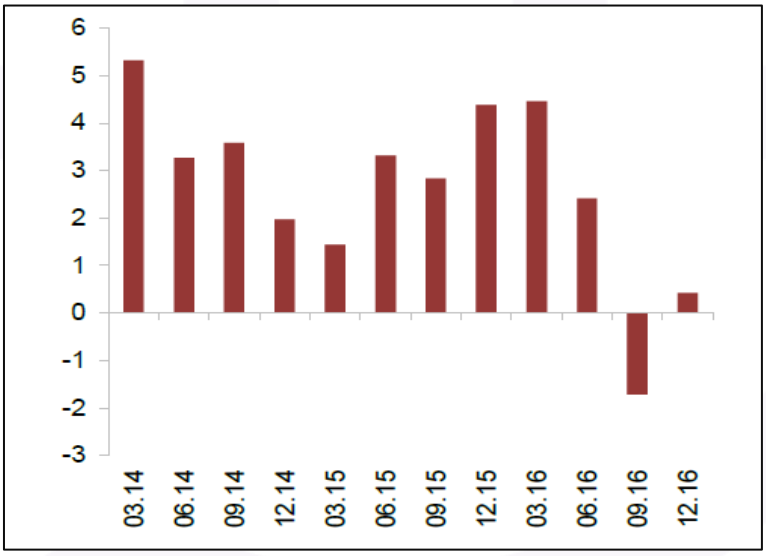
Tablo. 6 Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (Yüzde Puan)



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)

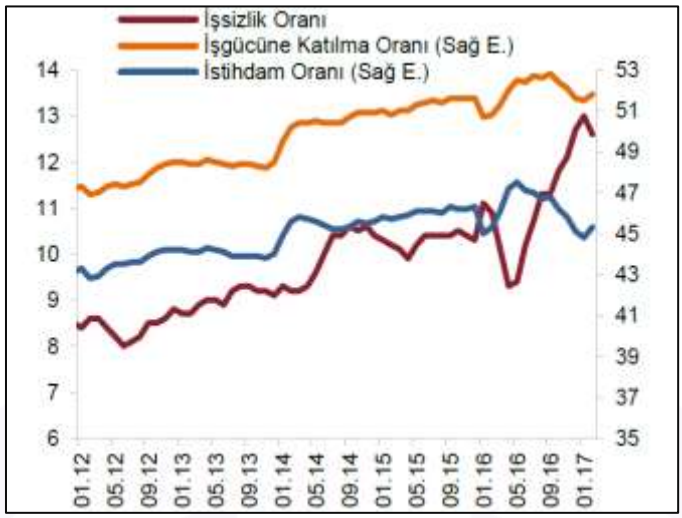


Kaynak: TÜİK (Son Veri: 12.16)

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 aynıçeyreğine göre yüzde 0,4 oranında ılımlı bir artışla bir önceki çeyreğin kayıplarını kısmen telafi etmiştir.

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

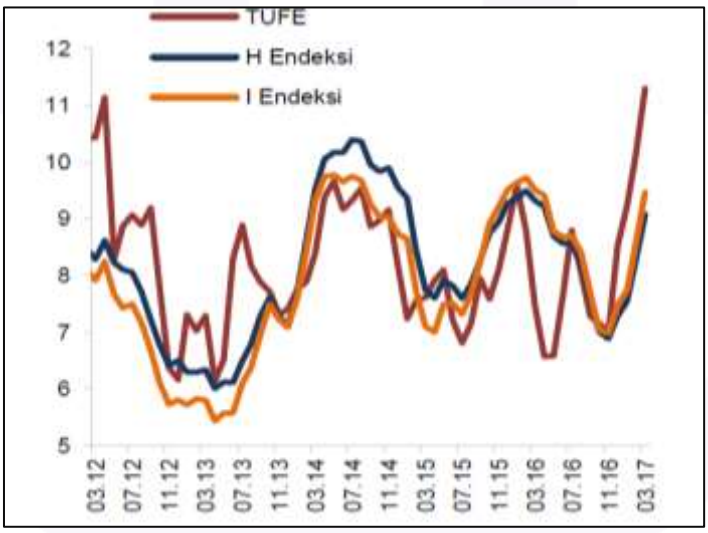
Tablo. 8 İşgücü (Mevsimsellikten Arındırılmış Yüzde)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 02.17)

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

Tablo. 9 Fiyat Endeksleri (Yıllık Yüzde Değişim)



Kaynak: TÜİK (Son Veri: 03.17)

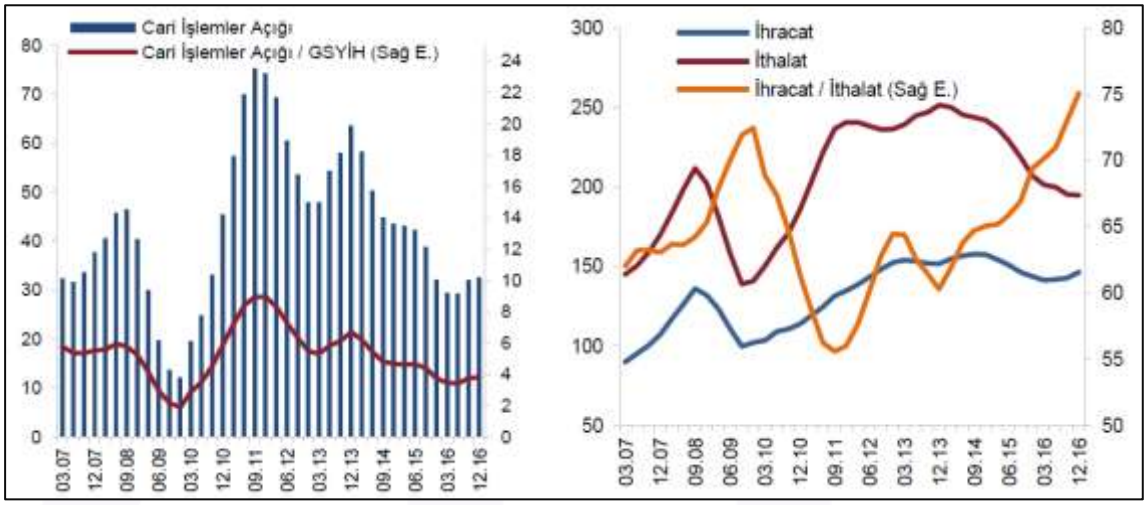
Tüketici enflasyonu, 2016 yılı üçüncü çeyreğinden itibaren yükselmiştir (Grafik I.2.4). Maliyetlerdeki artış ile petrol fiyatlarındaki gelişmelerin yanı sıra gıda fiyatlarındaki artış ve düşük baz etkisinin bu yükselişte etkili olduğu görülmüştür. Artan ithalat fiyatları maliyet yönünden tüketici fiyatlarını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

2016 yılının son çeyreğinde cari açık bir miktar artsa da, dış ticaret, turizmin ihracat kalemindeki payının azalmasına rağmen mal ihracatının güçlü seyri nedeniyle cari işlemlere pozitif katkı sağlamıştır. 2017 yılının ilk çeyreğinde dış

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

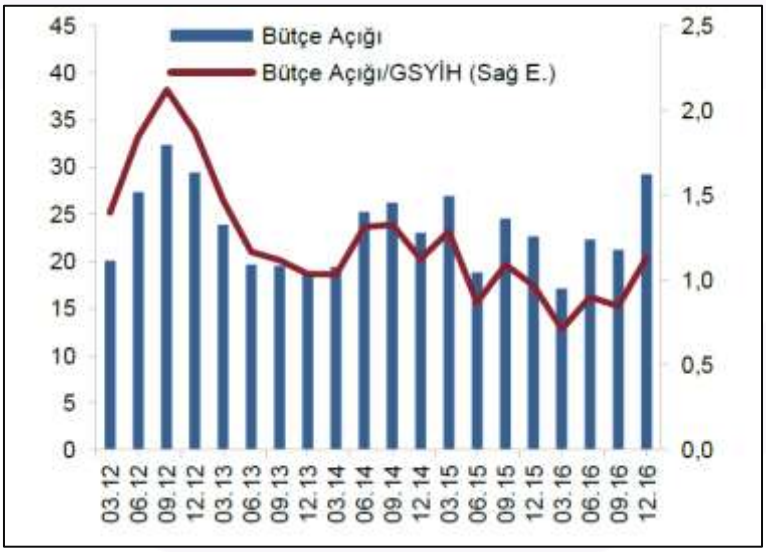
ticaret lehine değerlendirilmesi gereken bir diğer gelişme, ihracatın, başta AB olmak üzere, bölgeler ve sektörler genelinde artış sağlamasıdır. 2017 yılının ilk aylarında da, yurt içi talep koşulları ve kur hareketleri nedeniyle, nette dış ticaretin büyümeye pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. 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. 12Seçilmiş 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

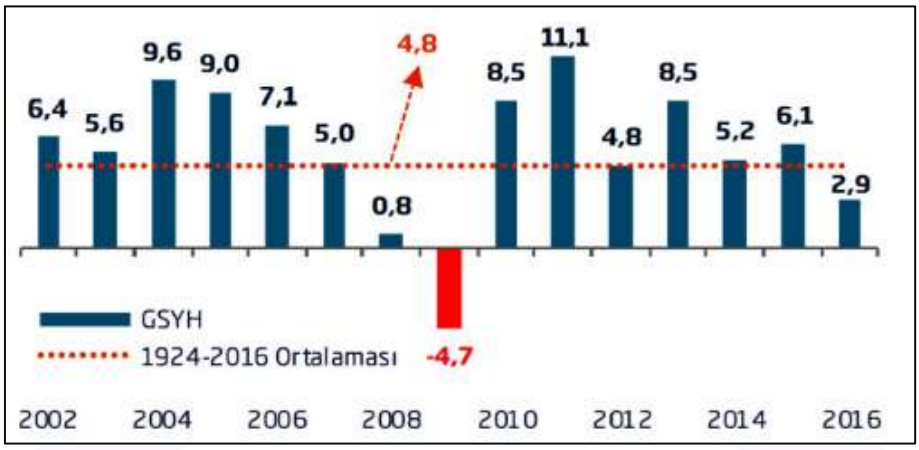
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

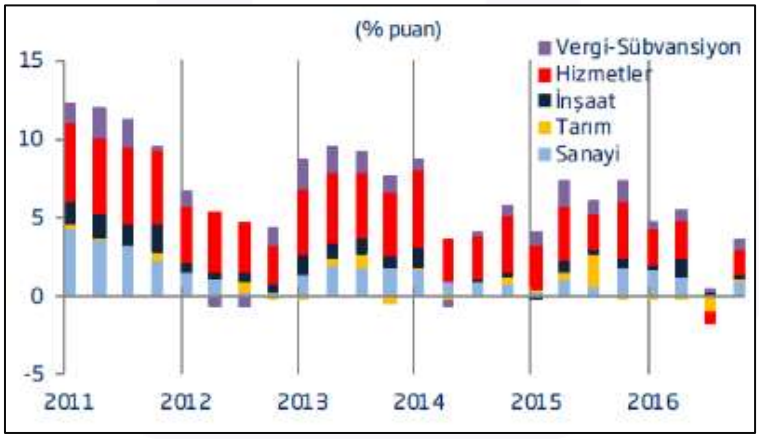
Tablo. 13 Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH) (*Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)



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

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

Tablo. 14 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı



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

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

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

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

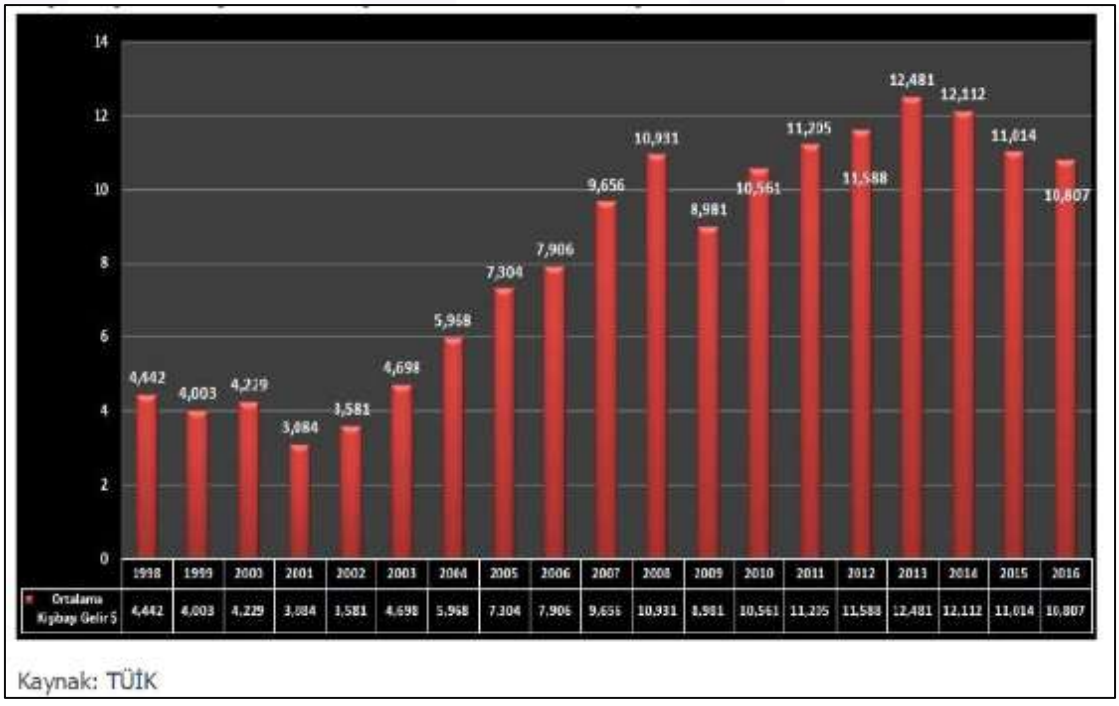
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

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

Büyüme oranlarına paralel olarak kişi başına düşen milli gelir ile satın alma gücü paritesi bakımından da önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin artış hızı 2003–2008 yılları arasında çok hızlı bir şekilde gerçekleşmiştir. Bu yükselişte 2001 krizi sonrası alınan önlemlerin etkisi ve ekonominin sağladığı istikrar etkili olmuştur. 2008 küresel krizinden sonra yaşanan geçici gerilemeyi takiben 2010–2013 arası tekrar bir yükseliş trendi yaşanmıştır. 2013 sonrası yukarıda ifade edilen nedenlerden ötürü kademeli bir gerileme yaşamıştır. 2001 krizinden

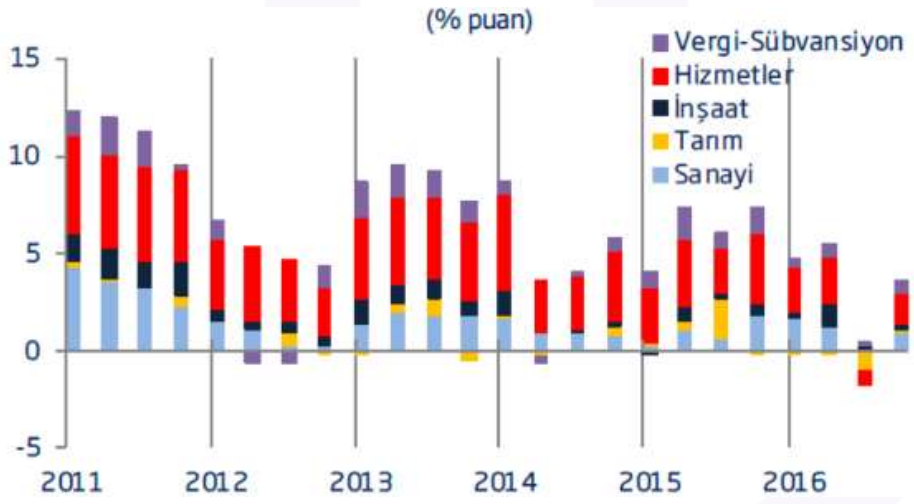
hemen sonra 2002 yılında kişi başına düşen milli gelir 3.581 ABD doları iken 2013 yılında 12.461 ABD dolarına çıkarak 3,48 kat artmıştır. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış, Emlak Konut GYO A.Ş., Mart 2017)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

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

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

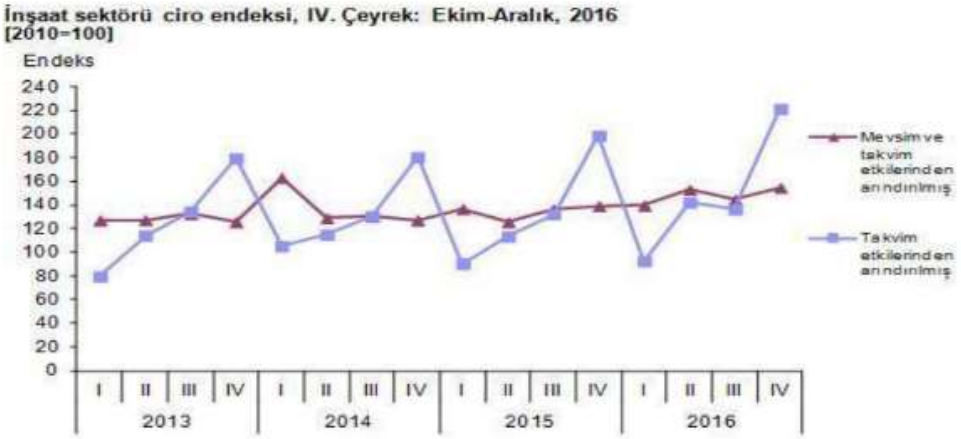


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kulanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektörümde 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

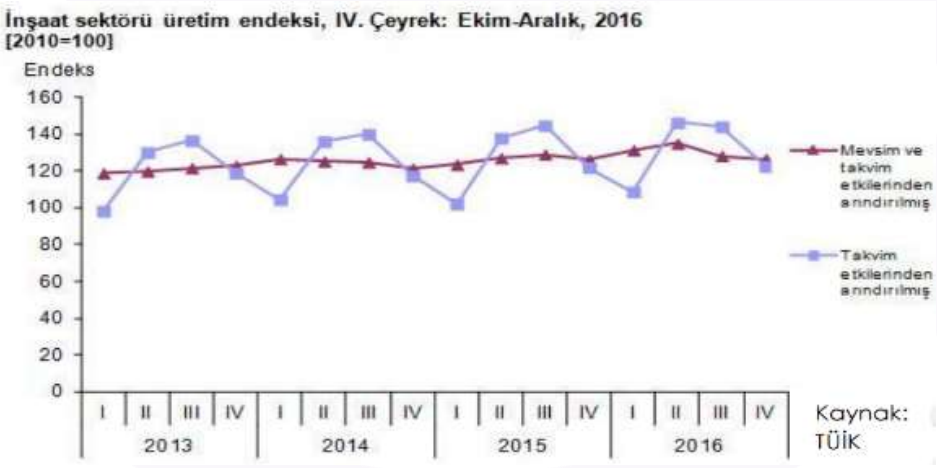


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Mart 2017 (TÜİK verileri kulanılmıştır.)

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 kulanılmıştır.)

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 endeks 'inin ciddi artış kaydettiği 2016 yılında üretim endeks 'inin aynı derecede artamamasının nedeni olarak üreticilerin temkinli davranarak ellerinde bulunan taşınmazları kampanyalar ile satmasına bağlayabiliriz.

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

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

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- 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 sayesine 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 alınmış, 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

Tablo. 21 2013 ila 2016 Yılları Karşılatırmalı Turizm Geliri

(Milyon $ - Million $)

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 + 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			
	(*)	(**)	(***)	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	10,6	1 465,6	9,4	-21,6	17,4	1,7	-0,8	-4,0	- 23,0	-1,6	-26,9	12,8	- 3,6	-19,3
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	12,6	1 352,8	9,6	1,1	13,0	7,8	-7,8	-24,3	- 32,0	-11,4	-36,4	12,7	7,7	-27,4
MAYIS May	2 550,9	420,8	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	177,1	24 543,6	21 605,8	4 845,6	186,8	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	4 086,6	3 386,5	554,0	24,8	3 965,3	2 834,3	530,2	16,9	3 381,4					1,3	-23,2	15,7	-3,0	-16,3	-4,3	- 31,9	-14,7	-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	226,5	32 309,0	27 778,1	6 289,3	238,5	34 305,9	25 438,8	5 843,0	182,6	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	-20,8	-39,2	-44,9

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2016 yılı içerisinde 2015 yılına gore ortalama toplam harcamalarda; hem yerli hemde yabancı turist harcamaları dikkate alındığında geçen seneye gore 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

		Çıkış yapan ziyaretçiler			Giriş yapan vatandaşlar (Yurtiçi ikametli)		
Yıl	Çeyrek	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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 23 Aylık turizm geliri, 2015 – 2016

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

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

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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

5.2.2.2. Hanehalkı Yurtiçi Turizm

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

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

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

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

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

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

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

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

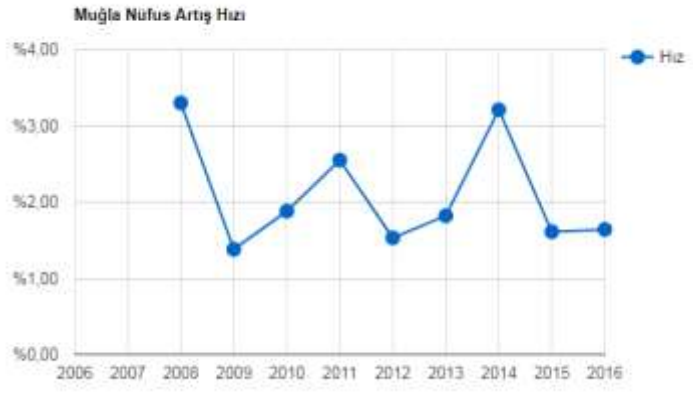
HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. Muğla İli

37° 45' ve 27° 15' kuzey enlemleri ile 39° 15' ve 29° 20' doğu boylamları arasında kalan Muğla İli, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almaktadır. Kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ve il olmaya aday ilçesi Fethiye'dir. Şehrin yüzölçümü 12.974 km²'dir. Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre, 31.12.2016 tarihi itibari ile Muğla nüfusu 923.773 kişi olarak belirlenmiştir. Bir önceki yıla göre %1,64 yani 14.896 kişi artış olmuştur. Belirlenen bu nüfusun %50,92 si erkek, %49,08 i kadındır.



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

- ***Ekonomik Durum:***

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

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

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

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

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

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

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

Ormancılık: 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. Îmâlât sanâyii gelişme hâlindedir. Küçük sanâyi iş yeri 1500 civarındadır. Başlıca büyük sanâyi kuruluşları SEKA'nın Dalaman Kâğıt Fabrikası, TARİŞ Çırçır ve Prese Atelyeleri, Yatağan Yem Fabrikası, Anadolu Sabun ve Yağ Sanâyii T. A.Ş., İnal Gözlük Sanâyii, Peynir ve Tereyağ Fabrikası, Koytaş Tarım ve Sanâyi Makinaları A.Ş., Mehmet Altaş Traktör Römork Sanâyii, Kireç Sanâyii A.Ş., Aslan Teneke Kutu Sanâyii, Yatağan Termik Santralı'dır. Tekne, yat ve ağaç balıkçı motoru îmâlâtı gelişmektedir.

Enerji: Yatağan Termik Santrali üç ünitelidir. Milâs ve Yeniköy'de de enerji santralları 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 tabiî 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.

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 yarımadaiçerisinde bulunmaktadır ki ilçe kuzey, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrelenmiştir. Doğusundaki Milas hariç herhangi bir idari sınırı yoktur.

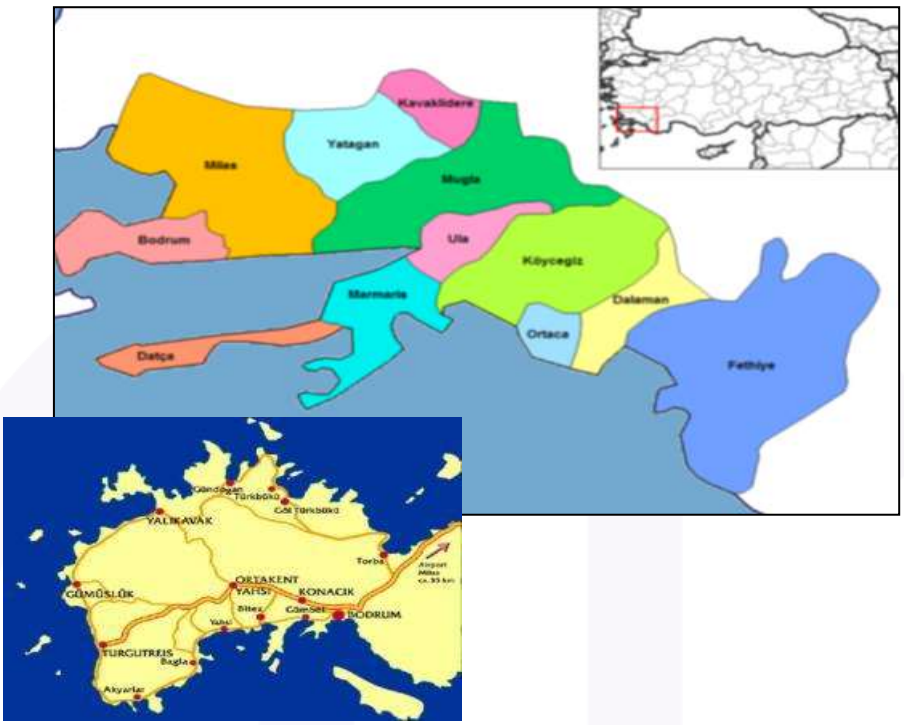
İklim itibariyle Ege ve Akdeniz iklimlerinin sentezinden oluşan bir özelliğe sahiptir. Yarımada olarak mikro klima alan özelliği gösterir. Yaz aylarında neredeyse hiç nem bulunmaz. Kış aylarında ise nem oranı oldukça düşüktür. Yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları oldukça ılık ve yağışlıdır.

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

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

Bodrum, dünyaca ünlü bir tatil beldesi olması nedeniyle gelişmiş ulaşım 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 yapılanı Bodrum merkezde bulunan Milta marinadir. 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.



HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 satin almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satin 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 değerin belirlenmesinde dayanılan varsayım değerleme 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 Standarlarında 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 Standarlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.

c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir Pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standarlarında 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 değerin 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibari ile pazardak 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, değerleme 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 değerleme 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 birşekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerleme 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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:

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

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

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satin 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

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

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

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ **GÜÇLÜ YANLAR**

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

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Parsel üzerindeki riskli yapı kararı alınmış, kısmen yıkılmaya başlanılmış kullanılmayacak durumda yapıların olması

❖ **FIRSATLAR**

- Taşınmaza komşu olan 928 ada 2 parsel ile 929 ada 3 parsel Deniz Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş. pörtfeyine eklenmiş olup 11.08.2017 tarihi ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda Ataman Turizm ve Ticaret A.Ş. ile "Arsa Devri Karşılığı Kar Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmış olup mülkiyetlerin güncel durumda Deniz Gayrimenul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde olması

❖ **TEHDİTLER**

- Ülke ekonomisinin gayrimenkul sektöründe yarattığı durgunluk
- Turizm sektöründeki durgunluk

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler incelenmiş olup mer'i 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 değerleme 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 (m²)	Satış Değeri	Satış Değeri (TL)	Satış Birim Değeri (TL/m²)	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 değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 değerleme 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/m²)	Uyumlaştırılmış Birim Değer (TL/m²)
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 değerleme 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 (m²)	Brüt Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (TL)	Yuvarlatılmış Arsa Değer (EURO)
928	3	4.469,75	**2.400**	10.727.400	**10.730.000**	**2.355.000**

Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu değerleme konu taşınmazın arsa değeri **10.730.000.-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 yapıları yıkılma işlemlerine başlanılmakta olduğu ve mevcut yapıların gücel olarak kullanılmaycak durumda olması göz önünde bulundurularak mevcut yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu nedenle maliyet analizi yöntemi değerlemede kullanılmamıştır.

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 gayrimenkulin 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. pörtfeyine 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 başlandığını kamuoyunun bilgisine sunarız." Bildirimine ilişkin görüşmeler için 928 ada 3 parselin değerlemesi talep edilmiştir. Müşteri tarafından talep edilen değerin; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan *Sinerji Değeri olduğu düşünülerek hesaplamalar yapılmış ve 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

24.11.2017 tarihli KAP açıklamasında "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde proje geliştirme kararı aldığımız proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü) , 48 ay vadeli toplam 6.348.160 EUR alım bedeli üzerinden satın alınmıştır." olarak belirtilmiştir.

929 ada 3 parsel ve 928 ada 1 parsel için **20.12.2017 tarih 17_400_417** sayılı değerleme raporu hazırlanmış olup taşınmaz için müşteri tarafından talep edilen; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan *Sinerji Değeri hesaplamaları 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 parsele ait toplam sahil uzunluğu yakalşık 140 m iken, değerleme 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 yapıların yıkılmakta olduğu, kullanılmayacak durumda olmaları dikkate alınarak tesis değeri hesaplanmamıştır.

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 gerliştirilebilecek proje için kullanılan varsayımlar ve kabuller aşağıda açıklanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 160Euro, Uzun Dönem kiralama/konaklama 265 Euro olarak öngörülmüştür.*
- *İnşaatların tamamlanmasından sonra 5. Yılda doluluk oranın %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. 29 Yeni Geliştirilen Proje / Kısa - Uzun Dönem Oda/Ev Kilama Turizm Projesi

928/3				
Parsel Alanı (KONUT)	**4.489,75 m²**			
TOPLAM ARSA ALANI	4.489,75 m²			
TOPLAM EMSAL ALANI	1.795,90 m²			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4.489,75 m²			
PEYZAJ DÜZENLEME ALANI*	4.489,75 m²			
YAPI MALİYETİ	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Yapı Maliyeti	4.490	800	3.591.800	EURO
TOPLAM BİNA MALİYETİ			**3.591.800**	EURO
BİNA DIŞI MALİYETLER	Alan	Birim Maliyet	Maliyet	
Peyzaj Maliyeti	4.490	100	448.975	EURO
Proje ve Yasal İzinler	10,0%		359.180	EURO
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			**4.399.955**	EURO
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			**4.399.955**	EURO
BİRİM MALİYET			**980**	EURO

Detaylandırılmış YAPI MALİYETİ		Birim Maliyet	
Yapı Maliyeti		477	EURO
Tefrişat	25%	119	EURO
Mefruşat	25%	119	EURO
Lüks detay eklentiler	25%	119	EURO
TOPLAM BİRİM YAPI MALİYETİ (Yuvarlatışmış)		**800**	EURO

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti **4.399.955 Euro** olarak hesaplanmıştır.

20.12.2017 tarih 17_400_417 sayılı raporumuzda; 928 ada 2 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti **15.292.927.-Euro**, 929 ada 3 parsel üzerinde inşa edilebileceği öngörülen projenin maliyeti **8.037.812.-Euro** olarak hesaplanmıştır.

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

ADA NO	PARSEL NO	TOPLAM İNŞAAT ALANI, m²	ODA SAYISI/KISA DÖNEM	ODA SAYISI/UZUN DÖNEM	TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ, Euro
928	3	4.489,75		27	**4.399.955**
928	2	15.657,00	8	76	**15.292.927**
929	3	8.159,00	10	50	**8.037.812**
TOPLAM		**28.305,75**	**18**	**153**	**27.730.694**

Tablo. 30 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%	
Oda Fiyatı, Kısa Dönem, Euro				160,00	163,20	166,46	169,79	173,19	176,65	180,19	183,79	187,47	191,21	
Oda Fiyatı, Uzun Dönem, Euro				265,00	270,30	275,71	281,22	286,84	292,58	298,43	304,40	310,49	316,70	
GELİRLER														
Konaklama Gelirleri				9.510.075	10.908.633	11.543.329	12.615.210	13.725.348	13.999.855	14.279.852	14.565.449	14.856.758	15.153.893	
Yiyecek, İçecek vb. Gelirler	15%			1.426.511	1.576.295	1.731.499	1.892.281	2.058.802	2.099.978	2.141.978	2.184.817	2.228.514	2.273.084	
Diğer Gelirler	5%			475.504	525.432	577.166	630.760	686.267	699.993	713.993	728.272	742.838	757.695	
Toplam Gelirler				**11.412.090**	**12.610.359**	**13.851.995**	**15.138.252**	**16.470.418**	**16.799.826**	**17.135.823**	**17.478.539**	**17.828.110**	**18.184.672**	
GİDERLER														
İşletme Giderleri														
Genel tüketim giderleri	20%			2.282.418	2.522.072	2.770.399	3.027.650	3.294.084	3.359.965	3.427.165	3.495.708	3.565.622	3.636.934	
Personel Giderleri	25%			2.853.023	3.152.590	3.462.999	3.784.563	4.117.604	4.199.956	4.283.956	4.369.635	4.457.027	4.546.168	
Enerji Giderleri	8%			912.967	1.008.829	1.108.160	1.211.060	1.317.633	1.343.986	1.370.866	1.398.283	1.426.249	1.454.774	
Diğer giderler	5%			570.605	630.518	692.600	756.913	823.521	839.991	856.791	873.927	891.405	909.234	
Toplam İşletme Giderleri				6.619.012	7.314.008	8.034.157	8.780.186	9.552.842	9.743.899	9.938.777	10.137.553	10.340.304	10.547.110	
Sabit Giderler														
Sigorta ve Vergi Giderleri	3%			285.302	315.259	346.300	378.456	411.760	419.996	428.396	436.963	445.703	454.617	
Yenileme Fonu	4%			456.484	504.414	554.080	605.530	658.817	671.993	685.433	699.142	713.124	727.387	
Toplam Sabit Giderler				741.786	819.673	900.380	983.986	1.070.577	1.091.989	1.113.828	1.136.105	1.158.827	1.182.004	
TOPLAM GİDERLER				7.360.798	8.133.682	8.934.537	9.764.172	10.623.419	10.835.888	11.052.606	11.273.658	11.499.131	11.729.113	
NET GELİR	36%			4.051.292	4.476.678	4.917.458	5.374.079	5.846.998	5.963.938	6.083.217	6.204.881	6.328.979	6.455.559	
NET İŞLETME GELİRLERİ														
1. Net işletmeden alınan pay (Base Fee)	7%			283.590	313.367	344.222	376.186	409.290	417.476	425.825	434.342	443.029	451.889	
2. Brüt işletme Gelirinden alınan pay (Incentive Fee)	2%			228.242	252.207	277.040	302.765	329.408	335.997	342.716	349.571	356.562	363.693	
Net Gelir				3.539.460	3.911.103	4.296.196	4.695.129	5.108.300	5.210.466	5.314.675	5.420.969	5.529.388	5.639.976	
GELİŞTİRME MALİYETİ		27.730.694	13.865.347	14.142.654										**70.499.700**
Kapitalizasyon Oranı	→	8%												
Dönem sonu Değer														
NET NAKİT AKIŞLARI	31%	-	13.865.347	- 14.142.654	3.539.460	3.911.103	4.296.196	4.695.129	5.108.300	5.210.466	5.314.675	5.420.969	5.529.388	76.139.676
İSKONTO ORANI	11%													
Net Bugünkü Değer					**18.480.824 EUR**									
Net Bugünkü Değer					**83.875.219 TRY**									
Net Bugünkü Değer (Yuvarlatılmış)					**83.900.000 TRY**									

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 **83.900.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 2, 3 parseller için tarafımızca hazırlanan 20.12.2017 tarih 17_400_417 sayılı değerleme raporunda taşınmazların toplam değeri 60.404.200.-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 23.495.800.-TL olarak hesaplanmış, yuvarlatılarak 23.500.000.-TL takdir edilmiştir.

Tablo. 31 928 ADA 3 PARSEL SİNERJİ DEĞERİ

928 ADA 2 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL TOPLAM DEĞERİ (20.12.2017 tarih 17_400_417 SAYILI DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR EDİLEN DEĞER)	**60.404.200.-TL**
928 ADA 2 VE 3 PARSEL, 929 ADA 2 VE 3 PARSEL TOPLAM DEĞERİ	**83.900.000.-TL**
928 ADA 3 PARSEL SİNERJİ DEĞERİ	**23.495.800.-TL**
928 ADA 3 PARSEL YUVARLATILMIŞ DEĞER	**23.500.000.-TL**

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmasında herhangi bir kısıtlayıcı unsura rastlanılmadığı 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.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin 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 taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından herhangi bir kısıtlayıcı durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

07.12.2017 tarihli Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısında mevcut yapılar için riskli yapı kararı alındığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği; değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki yapıları mevcutta yıkım işlemlerine başlanılmakta olduğu gözlemlenmiş olup riskli yapı kararıda göz önünde bulundurularak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Arsalar"** başlığı altında alınması gerektiği düşünülmektedir. Yeni ruhsat ve projelerin tanzim edilmesinden sonra "Gayrimenkul Projesi" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması gerekebileceği düşünülmektedir.

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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. pörtfeyine 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 değerlemesi talep edilmiştir. Müşteri tarafından talep edilen değerin; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan *Sinerji Değeri olduğu düşünülerek hesaplamalar yapılmış ve 19.09.2017 tarih 17_400_375 sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

24.11.2017 tarihli KAP açıklamasında "Muğla İli, Bodrum İlçesi, Eskiçeşme Mahallesinde proje geliştirme kararı aldığımız proje alanımızı genişletmek, daha verimli bir mimari proje çalışabilmek ve satışa esas üniteleri daha değerli kılmak adına stratejik önemi ve sinerji değeri olan komşu 928 ada, 3 parselde kayıtlı yüzölçümü 4.469,75 m2 olan gayrimenkulün mülkiyet sahibi Gündem Otel Turizm A.Ş.'nin mevcut ortaklarının ortaklık paylarının tamamı (%100'ü) , 48 ay vadeli toplam 6.348.160 EUR alım bedeli üzerinden satın alınmıştır." olarak belirtilmiştir.

928 ada 2 parsel ve 929 ada 2, 3 parseller için tarafımızca **20.12.2017 tarih 17_400_417** sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır. Taşınmaz için müşteri tarafından talep edilen; UDS 2017 70.1.maddesinde tanımlanan *Sinerji Değeri hesaplamaları 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 parsele ait toplam sahil uzunluğu yakalşık 140 m iken, değerleme 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 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 **20.12.2017 tarih 17_400_417** sayılı değerleme raporunda taşınmazların toplam değeri 60.404.200.-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 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. 32 Nihai Değer Tablosu

KONU TAŞINMAZ	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DÂHİL (TL)
Muğla İli, Bodrum İçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada, 3 parsel **Sinerji Değeri ***	**23.500.000**	**27.730.000**

- *Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.*
- *T.C.M.B. 18.12.2017 tarihi Döviz Alış Kuru 1 USD =3,8507.-TL / 1 Euro = 4,5385.- TL olarak alınmıştır.*

Sonuç olarak; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Eskiçeşme Mahallesi, 928 ada 3 parselin Sinerji Değeri, K.D.V. dahil **27.730.000.-TL (YİRMİYEDİMİLYON YEDİYÜZOTUZBİN TÜRKLİRASI)** 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.*

HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.