

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AKFEN
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BURSA IBIS OTEL
OSMANGAZİ / BURSA



ISO9001:2008
FS 509685

Rapor Tarihi: 28.02.2011
Revizyon Tarihi: 20.04.2011

R. No: 2011REV78-6

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2011REV78-6	RAPOR TARİHİ:	28.02.2011
		REV. TARİHİ:*	20.04.2011

AÇIK ADRES:	Bursa-Yalova Yolu, Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi Yanı, 3198 Ada, 67 Parsel, İbis Otel, Osmangazi/BURSA		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Hüsnüye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı (400811)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)	
RAPORU TALEP EDEN:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Otel binası ve Restaurant		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazlara ait tapu bilgileri raporun "4.2.Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.		
İMAR DURUMU:	Konu taşınmaz 15.11.2007 tarihinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 733/16021078-755 no'lu kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konaklama Tesisi Alanı(Otel Alanı)" lejandı altında kalmakta olup, - Emsal:2.00 - Hmax: 30.00 m. - Çekme mesafesi: 10 m. Yapılaşma şartlarına sahiptir.		
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 30 Yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Yer Alan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Hariç)	47.900.000 TL (Kırkyedimilyondokuzyüzbin.-Türk Lirası)	21.643.000 € (Yirmibirmilyonaltıyüzkırküzbin.-Euro)	
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 30 Yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Yer Alan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Dahil)	56.522.000.- TL (Elli altı milyon beşyüz yirmiki bin.-Türk Lirası)	25.538.000.-Euro (Yirmibeş milyon beşyüz otuzsekiz bin.-Euro) 1 Euro=2,2132 TL kabul edilmiştir.	
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.780.000.- TL (Birmilyonyediyüzseksenbin.-Türk Lirası)	804.000.-Euro (Sekizyüzdörtbin.-Euro)	
28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.100.000.- TL (İkimilyonyüzbin.-Türk Lirası) 1 Euro=2,2132 TL kabul edilmiştir.	949.000.-Euro (Dokuzyüzkırkdokuzbin.-Euro)	

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağı;
Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
*Hazırlanan revizyon değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2011 tarihli yazısına istinaden oluşturulmuştur.

Hüsnüye BOZTUNÇ Değerleme Uzmanı	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (Uz.400101)
-------------------------------------	--

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

2

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	6
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	6
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri	6
2.4 Proje Değerlemesi.....	7
2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı	7
BÖLÜM 3	7
GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.1 Demografik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	8
3.1.5 Yakın Çevre Analizi.....	29
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	35
3.2.1 Bursa İli	35
3.2.2 Osmangazi İlçesi.....	37
BÖLÜM 4	38
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	38
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	38
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	40
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	41
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	41
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	43
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	43
4.5 Hukuki Sorumluluk	43
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	43
BÖLÜM 5	44
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	44
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	44
5.2 Gayrimenkullerin Mevcut Durumu	46
BÖLÜM 6	48
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	48
BÖLÜM 7	48
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	48
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	48
BÖLÜM 8	49
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	49
8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	49
8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	49
8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	49
8.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	49

8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	50
8.2 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli	50
8.2.1. Risksiz getiri oranı	51
8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	51
8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	51
8.2.4.Genel Kapitalizasyon Oranı	51
8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	52
8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	52
8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	52
8.3.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	55
8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı	58
8.3.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	60
BÖLÜM 9 SONUÇ	62
EKLER	63

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden, GYO portföyüne alınması planlanan gayrimenkulün ilgili sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine göre şirketimiz tarafından 28.02.2011 tarihinde, 2011REV78-6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada, 67 no'lu, S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi mülkiyetinde bulunan, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kurulan 30 yıl süreli Üst (İnşaat) Hakkı olan arsa üzerinde yer alan otelin 28.02.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.02.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.02.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.02.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 16.02.2011 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Projeksiyon çalışmalarında piyasa araştırmaları ile toplanan emsal değerler ve Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi (Mal Sahibi) ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiracı) arasında 09.05.2008 tarihinde imzalanan "İbis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	29.01.2010	30.06.2010	31.12.2011
Rapor Numarası	2009REV427-7	2010REV195-6	2010REV387-6
Raporu Hazırlayanlar	M.Özdeş TUĞLU- Hüsnüye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsnüye BOZTUNÇ- Adem YOL	Hüsnüye BOZTUNÇ- Adem YOL
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	14.578.000 TL	27.839.000.-TL	44.358.000 TL

* 24.01.2010 tarihli ve 30.06.2010 tarihli raporlar taşınmazın proje aşamasındaki değerleri olup inşaatın tamamlanma oranına göre değer değişikliği görülmüştür.



31.12.2010 tarihli rapordaki değer artışı inşaatın tamamlanmış olması, otelin bilinirliğinin artması ile kamusal ve özel sektörün oda fiyat artış oranının artması ile gerçekleşmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000. Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere caddesi, No: 201, C Blok, Kat: 8, Levent/ İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılmazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

9

2.4 Proje Değerlemesi

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

2.4.1 Proje Değerlemenin Tanımı, Amaç ve Kapsamı

Bu proje değerlendirme çalışmasında genelde aşağıda belirtilen hususlara ışık tutulmaya çalışılmıştır:

- Yapılması düşünülen yatırım sonucu üretilecek mal veya hizmetlerin ait olduğu sektörün genel görünümü,
- Proje konusu mal veya hizmetlerin yurt içinde ve/veya yurt dışında pazarlama olanakları,
- Yapılması tasarlanan yatırımda kullanılacak teknolojinin istenilen kalite ve teknik normlara uygun olup olmadığı,
- Öngörülen projenin yatırım maliyetinin ne olacağı,
- Projede yatırımı düşünülen mal veya hizmetler için piyasa koşullarında kabul edilebilir maliyetler ve satış fiyatlarının bu yatırım için kabul edilebilir bir yatırım sağlayıp sağlamayacağı.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlendirme yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1, 2009 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67 ilin nüfusu artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. 81 il içinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ülke nüfusunun %75'ine, 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 74.710'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,8 yaşından küçüktür. Ülkede ortanca yaş 28,8'tir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortanca yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda

bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'si 44 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 94 iken illere göre 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 239 kişidir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye'de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar

[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiş, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projeleri yatırımlarıyla birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir. Yabancı yatırımların tekrar Türkiye'ye yönlendiği görülmeye başlanmış ve yabancı yatırımcıların kriz öncesinde olduğu gibi gayrimenkul sektörünü lokomotif sektör olarak görüp destekledikleri hissedilmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011 –2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olacağı öngörülmesi ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam edeceğini göstermektedir.

3.1.3 Turizm Sektörü

Turizm sektörü, dünyada en hızlı gelişen ve büyüyen sektörlerin başında yer almaktadır. Sınırlar ortadan kalktıkça dünya daha da küçülmeye başlamış ve insanlar daha uzak mesafelere seyahat etme eğilimine girmiştir. Bunun başlıca nedenleri; harcanabilir kişisel gelirlerden turizme ve tatile ayrılan payın artması, ulaşım ve iletişim teknolojisindeki hızlı gelişme ve insanların şimdiye kadar görmedikleri ve merak ettikleri yeni bölgeleri ziyaret etme isteğidir.

Turizm çok çeşitli yapısı sonucu bir yandan tipik turistik faaliyet olarak adlandırılan konaklama, planlama, gezi organizasyonu ve satışı gibi faaliyetleri, öte yandan yalnızca turistlerin tüketimine bağlı olmayan, ancak onlar tarafından da kullanılan ulaşım, oto kiralama gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Turizm bugün dünya gayrisafi hasılasının önemli bölümünü oluşturan bir sektör konumundadır. Tüm dünyadaki ekonomik duraklamaya karşın büyümesini devam ettirmekte olan bu dinamik sektör, diğer sektörlerin de motor gücü olarak işlev görmektedir.

Turizm milli gelire olan katkısı yanında, sağladığı döviz geliri ile ödemeler dengesi açığının kapanmasında da önemli rol oynamaktadır. Geniş kitlelere iş imkanı sağlamasının bir sonucu olarak istihdamın en yoğun olduğu sektörlerden biri olma avantajına sahip olan turizm sektörü, aynı zamanda ülke için etkin bir pazarlama ve reklam aracı olma özelliğini de sürdürmektedir.

3.1.3.1 Dünya Turizmi

Dünya turizminin ağırlık noktasını ülkemizin de yer aldığı Avrupa Bölgesi oluşturmaktadır. Avrupa'dan sonra en önemli pay Doğu ve Asya/Pasifik bölgesine aittir. Bu iki bölge dışında en büyük paya sahip 3. bölge ise Güney ve Kuzey Amerika bölgesidir. Buradan, dünya turizminin ekonomik yönden gelişmiş ve gelir düzeyi yüksek üç bölge arasında yoğunlaştığı söylenebilir. Nitekim turist akımları da karşılıklı olarak bu üç bölge içinde gerçekleşmektedir.

Dünyada en fazla turist alan ülke Fransa ancak en fazla turizm geliri elde eden ülke ABD'dir. Türkiye turist sayısı bakımından dünya'da on birinci, turizm gelirleri bakımından ise onuncu sıradadır.

Turist Sayısı ve Turizm Geliri (2008 yılı)

SIRA NO	ÜLKE	MİLYON KİŞİ	MİLYAR DOLAR
1	Fransa	79.1	43
2	İspanya	58.5	51
3	ABD	51.1	86
4	Çin	49.6	34
5	İtalya	41.1	38
6	İngiltere	30.1	34
7	Almanya	23.6	33
8	Meksika	21.4	10
9	Avusturya	20.3	17
10	Rusya	20.2	47
11	Türkiye	18.9	17
12	Kanada	18.2	14

13	Ukrayna	17.6	3
14	Malezya	17.5	13
15	Hong Kong	15.8	7
16	Polonya	15.7	7
17	Yunanistan	14.3	14
18	Tayland	13.9	7
19	Portekiz	11.3	10

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu

Madrid'de 2007 uluslararası turizme ilişkin bir açıklama yapan Dünya Turizm Örgütü Genel Sekreteri Francesco Frangialli, uluslararası turizmin geçen yılda önceki yıla göre yüzde 6 büyüdüğünü bildirmektedir.

Böylece, dünya ülkelerindeki toplam yabancı turist girişlerinin 52 milyon artarak 898 milyona tırandığı belirtilen açıklamada, geçen yıl uluslararası turizmde sağlanan artışın önemli bir bölümünün Avrupa'da kaydedildiği ifade edilmiştir.

Avrupa'da turistlerin sayısının 19 milyon artarak 480 milyona çıkarken Avrupa'nın tüm uluslararası turist girişlerinin yarısını oluşturduğu belirtilmiştir.

Bu arada, bazı Avrupa ülkelerindeki sağlanan artışlara da yer verilen açıklamada Türkiye'de yabancı turist sayısında yüzde 18'lik artış meydana geldiğine de dikkat çekildi. Türkiye, artış oranı yönünden Yunanistan, Portekiz, İtalya ve İsviçre gibi ülkeleri geride bırakmış olduğu ortaya çıkmıştır.

2006 yılı toplam turizm gelirleri açısından incelendiğinde ABD birinci sırada yer alırken İspanya ikinci, Fransa ise üçüncü sırada bulunuyor. Türkiye ise bu sıralamada dokuzuncu durumdadır. Türkiye, Avusturya ve Avustralya için uluslararası turizm geliri rakamlarının birbirine çok yakın olduğunu belirttiği raporda, verilerdeki ufak değişikliklerin sıralamayı değiştirebileceği vurgulanıyor. Ayrıca Almanya'nın sıralamadaki yerinin ticari amaçlı gelen ziyaretçilere sağladığı konfordan kaynaklandığının altı çizilmektedir.

2009 yılında dünyada uluslar arası turist gelirleri, 2008 yılına göre %4,3 gerileyerek 880 milyona düşmüştür. 2009 yılında tüm dünyadaki uluslar arası turizm gelirleri 2008 yılına göre %9,6 azalma göstermiş ve 852 milyar dolar olmuştur.

DÜNYADA TURİZM 2009 (GELEN YABANCI TURİST SAYILARI İLK 10)		
		MİLYON
1	FRANSA	74,2
2	A.B.D	54,9
3	İSPANYA	52,2
4	ÇİN	50,9
5	İTALYA	43,2
6	İNGİLTERE	28,0
7	TÜRKİYE	25,5
8	ALMANYA	24,9
9	MALEZYA	22,1
10	MEKSİKA	21,5

KAYNAK: UNWTO

- Türkiye 25,5 milyon turistle, dünyada en çok turist çeken 7. ülke konumundadır.

DÜNYADA TURİZM GELİRİ İLK 10 (2009)		
		MİLYAR \$
1	A.B.D	94,2
2	İSPANYA	53,2
3	FRANSA	48,7
4	İTALYA	40,2
5	ÇİN	39,7
6	ALMANYA	34,7
7	İNGİLTERE	30,1
8	AVUSTRALYA	25,6
9	TÜRKİYE	21,3
10	AVUSTURYA	-

KAYNAK: UNWTO

- Türkiye 21,3 milyar dolarla, dünyada en çok turizm geliri elde eden 9. ülke konumundadır.

TÜRKİYE VE RAKİPLERİNİN KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU:

Ülke	2009 yılı		2019 yılı	
	Büyüme oranı	İstihdam	Büyüme oranı	İstihdam
TÜRKİYE	+1,3	+1,5	+ 4,1	+ 2,7
İSPANYA	- 4,9	- 4,2	+ 1,3	+ 1,0
YUNANİSTAN	-1,8	- 2,0	+ 3,5	+ 2,6
İTALYA	-5,5	- 5,2	+ 2,0	+ 0,8
MISIR	-2,8	- 4,3	+ 4,5	+ 2,0

T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatik Kurumu.

Uzmanlar, önümüzdeki yıllarda Çin'in ABD'yi geride bırakarak dünyanın üçüncü büyük turizm ülkesi olacağı, 2020 yılına kadar da dünyanın en büyük turizm hedef ülkesi haline geleceği tahmininde bulunuyorlar. Çin'in, Fransa, İspanya ve ABD'den sonra dünyanın dördüncü büyük turizm hedef ülkesi olduğunu belirtilerek, Çin'i geçen yıl 49 milyon 600 bin turist ziyaret ettiğine dikkat çekiliyor. Ekonomisi hızla gelişen Çin'in yabancı turist çekmenin yanı sıra 2020 yılında yurt dışına 1 milyon turist göndereceği de tahmin edilmektedir.

6.2.2.2 Türkiye'de Turizm

Türkiye'nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı arttırmak, Türkiye'yi daha yaşanabilir kılmak; hatta tanıtmak için de turizm, altın bir sektör konumundadır. Turizm, Türkiye'yi ödemeler bilançosu içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükseltmiş olup, endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir.

2008 yılı değerlendirmesi:

Türkiye turizm sektörü 2008 yılında %13,5 büyüme gerçekleştirerek 22 milyar USD'in üzerinde gelir kaynağı sağlamıştır. 2008 yılında Türkiye'ye 30 milyon 929 bin turist giriş yapmış olup giriş yapan turistlerin 6 milyonu kültür turizmi kapsamında Anadolu'yu gezmişlerdir. THY ve özel havayolu şirketleri ile birlikte, hava yolcu taşımacılığının cirosu 7,5 milyar USD olmuştur. Bu rakamların 2009 yılında %20 büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

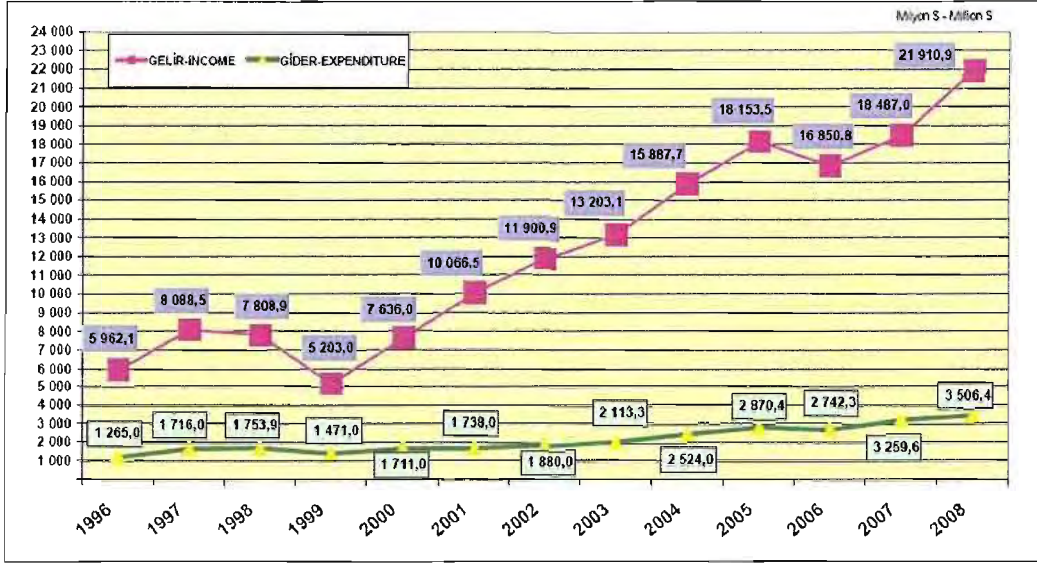
Krizin etkisi ile birlikte teşvikli turizm sektörü yatırımlarında 2007 yılına göre %3'lük bir gerileme yaşanmıştır.

Rakamlarla 2008

- Turizm geliri yaklaşık 22 milyar dolar olmuştur.
- Türkiye'yi 30 milyon 929 bin turist ziyaret etmiştir.
- En fazla turist yaklaşık 4 milyon kişiyle Ağustos ayında gelmiştir.
- Turistler kişi başı ortalama 708 dolar harcamıştır.



TURİZM GELİR VE GİDERİNİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI
Distribution of Tourism Receipts and Tourism Expenditure by Years



T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2008 Yılı Ocak-Aralık Analizi:

	Ocak-Aralık Ayında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 683 478	22 967 702	25 368 296	10,45	14 084 727	16 807 881	18 838 735	12,08	5 598 751	6 160 021	6 529 561	6,00
Karayolu	6 359 353	7 040 683	8 168 164	16,01	4 206 198	4 721 569	5 388 308	14,12	2 153 155	2 319 114	2 779 856	19,87
Demiryolu	90 354	81 831	85 463	4,44	71 707	66 755	72 320	5,19	18 647	13 076	13 143	0,51
Denizyolu	1 854 018	2 105 483	2 408 567	14,39	1 457 201	1 742 906	2 037 314	16,89	396 817	362 577	371 253	2,39
Toplam	27 987 203	32 195 699	36 030 490	11,91	19 819 833	23 340 911	26 336 677	12,83	8 167 370	8 854 788	9 693 813	9,48
Günübürlük	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2007 yılı aynı dönemine göre % 9,48'lik bir artış (9.693.813), çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise % 10,46'lık bir artış (9.872.520) kaydedilmiştir.

	Ocak-Aralık Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2006-2008*)											
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*		2 006	2 007	2008*	
Havayolu	19 516 678	22 931 678	25 634 963	11,79	13 790 412	16 681 417	18 921 565	13,43	5 726 266	6 250 261	6 713 398	7,41
Karayolu	6 099 635	6 817 529	8 197 715	20,24	3 970 198	4 524 309	5 425 201	19,91	2 129 437	2 293 220	2 772 514	20,90
Demiryolu	87 331	77 112	80 610	4,54	67 193	63 439	67 171	5,88	20 138	13 673	13 439	-1,71
Denizyolu	1 847 104	2 128 422	2 390 356	12,31	1 448 152	1 747 916	2 017 187	15,41	398 952	380 506	373 169	-1,93
Toplam	27 550 748	31 954 741	36 303 644	13,61	19 275 955	23 017 081	26 431 124	14,83	8 274 793	8 937 660	9 872 520	10,46
Günübürlük	903 398	1 092 583	1 345 669		903 397	1 092 583	1 342 670		1		2 999	

(*): Veriler geçicidir.

Not: Günübürlük ziyaretçiler denizyolu toplamına dahil edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

9

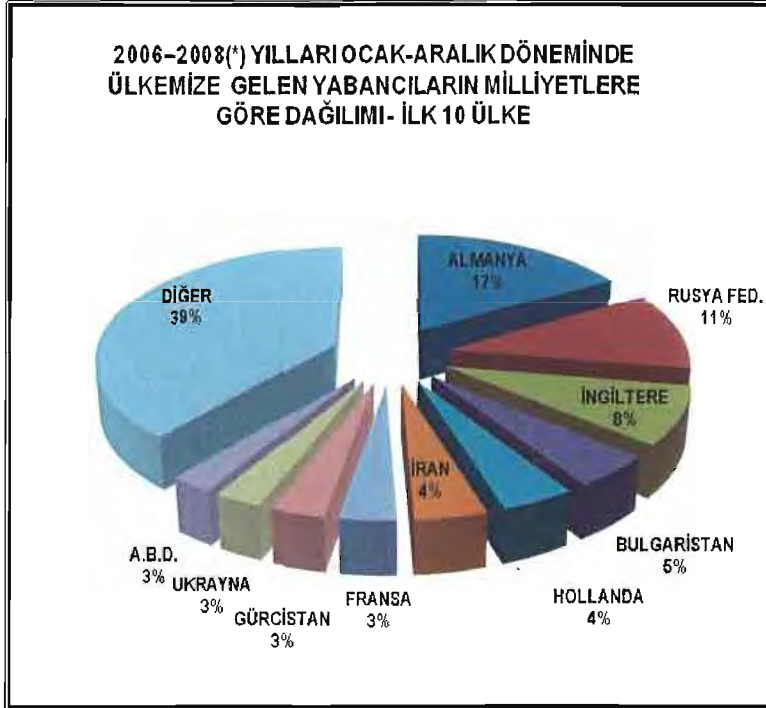
2006-2008(*) YILLARI OCAK-ARALIK DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK 10 ÜLKE

ÜLKELER	2008*	MİL.PAY%	2 007	MİL.PAY%	2 006	MİL.PAY%
ALMANYA	4 415 525	16,77	4 149 805	17,78	3 762 475	18,98
RUSYA FED.	2 879 278	10,93	2 465 336	10,56	1 853 442	9,35
İNGİLTERE	2 169 924	8,24	1 916 130	8,21	1 678 845	8,47
BULGARİSTAN	1 255 343	4,77	1 239 667	5,31	1 177 906	5,94
HOLLANDA	1 141 580	4,33	1 053 675	4,51	997 556	5,03
İRAN	1 134 965	4,31	1 058 206	4,53	865 941	4,37
FRANSA	885 006	3,36	768 167	3,29	657 859	3,32
GÜRCİSTAN	830 184	3,15	630 979	2,70	549 328	2,77
UKRAYNA	730 689	2,77	593 302	2,54	487 917	2,46
A.B.D.	679 445	2,58	642 911	2,75	532 419	2,69
DİĞER	10 214 738	38,79	8 822 733	37,82	7 256 145	36,62
GENEL TOPLAM	26 336 677	100,00	23 340 911	100,00	19 819 833	100,00

(*): Veriler geçicidir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2008 yılı Ocak-Aralık döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 16,77 (4.415.525) ile birinci, Rusya Federasyonu % 10,93 (2.879.278) ile ikinci, İngiltere % 8,24 (2.169.924) ile üçüncü sıradadır. İngiltere'yi Bulgaristan, Hollanda, İran, Fransa, Gürcistan, Ukrayna ve A.B.D izlemektedir.



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2009 yılı 1. Dönem (Ocak-Şubat-Mart) Analizi:

Turizm geliri, 2008 yılının aynı dönemine göre % 11,2 oranında düşmüştür.

9

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 11,2 oranında azalarak 2.466.573.727 USD olmuştur. Bunun 1.790.860.681 USD'ı yabancı ziyaretçilerden, 675.713.046 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 2.258.656.662 USD'ı kişisel, 207.917.065 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. Dönemde en yüksek turizm geliri 945.578.361 USD ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 798.687.484 USD, Şubat ayında ise 722.307.882 USD gelir elde edilmiştir. Ocak - Mart döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılarla 608 USD, vatandaşlarda ise 975 USD'dır.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 azalmıştır.

Ocak, Şubat ve Mart aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 3.636.464 kişidir. Bunun 2.943.175 kişisini yabancı ziyaretçi, 693.289 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. I. Dönemde en fazla ziyaretçi 1.426.537 kişi ile Mart ayında gerçekleşmiştir. Ocak ayında 1.151.951, Şubat ayında ise 1.057.976 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

Aylık Turizm Geliri Ve Gideri, I.Dönem 2009

Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282 105 147	378 771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287 901 482	384 447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326 603 863	439 320	743
Toplam	2.466.573.727	3.636.464	678	896.610.492	1.202.539	746

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir

(*) Yurt dışında ikamet eden Yabancı ve Vatandaş ziyaretçi sayıdır

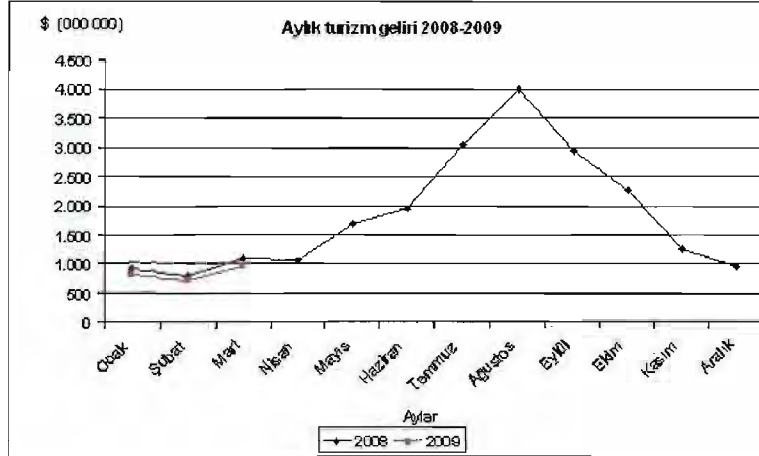
(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayıdır

Turizm gideri geçen yılın aynı dönemine göre % 11,3 oranında artmıştır

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı I. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 11,3 oranında artarak 896.610.492 USD olmuştur. Bunun 851.050.373 USD'ı kişisel, 45.560.119 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur

I. Dönemde en yüksek turizm gideri 326.603.864 USD ile Mart ayında gerçekleşirken, Şubat ayında 287.901.482 USD, Ocak ayında ise 282.105.147 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Ocak - Mart döneminde kişi başı ortalama harcama 746 USD'dır.





T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Ziyaretçilerden elde edilen turizm gelirine aylar itibariyle bakıldığında 2009 yılında geçen yıla göre azalış olduğu görülmektedir. 2009 yılı Mart ayında dönemin en yüksek turizm gelirine ulaşılmıştır.

2007-2009(*) YILLARI OCAK-MART DÖNEMİNDE ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE						
ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	475.930	16,65	562.827	18,86	496.903	19,1
BULGARİSTAN	266.325	9,32	226.219	7,58	249.025	9,57
GÜRCİSTAN	239.598	8,38	141.480	4,74	119.551	4,6
İRAN	203.953	7,14	183.539	6,15	172.884	6,65
İNGİLTERE	112.370	3,93	115.560	3,87	90.417	3,48
RUSYA FED.	101.094	3,54	154.750	5,19	136.431	5,24
YUNANİSTAN	99.432	3,48	94.048	3,15	65.005	2,5
FRANSA	91.276	3,19	92.264	3,09	84.594	3,25
AZERBAYCAN	86.965	3,04	102.109	3,42	83.398	3,21
SURİYE	81.413	2,85	80.562	2,7	59.144	2,27
DİĞER	1.100.117	38,49	1.231.207	41,25	1.044.081	40,13
GENEL TOPLAM	2.858.473	100,00	2.984.565	100,00	2.601.433	100,00

* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 16,65 (475.930) ile birinci, Bulgaristan % 9,32 (266.325) ile ikinci, Gürcistan % 8,38 (239.598) ile üçüncü sıradadır. Gürcistan'ı İran, İngiltere, Rusya Federasyonu, Yunanistan, Fransa, Azerbaycan ve Suriye izlemektedir.

9

2007-2009(*) YILLARI MART AYINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE DAĞILIMI - İLK10 ÜLKE



ÜLKELER	2009*	MİL.PAY%	2008	MİL.PAY%	2007	MİL.PAY%
ALMANYA	214.617	17,77	268.000	20,53	226.071	20,55
İRAN	147.262	12,19	112.760	8,64	101.008	9,18
BULGARİSTAN	101.203	8,38	83.691	6,41	87.305	7,94
GÜRCİSTAN	82.870	6,86	52.084	3,99	45.332	4,12
İNGİLTERE	49.547	4,1	55.362	4,24	39.105	3,56
YUNANİSTAN	41.955	3,47	45.593	3,49	26.946	2,45
FRANSA	36.530	3,02	38.424	2,94	36.264	3,3
RUSYA FED.	36.134	2,99	57.515	4,41	47.118	4,28
HOLLANDA	31.367	2,6	34.509	2,64	30.689	2,79
SURİYE	29.676	2,46	28.822	2,21	18.431	1,68
DİĞER	436.568	36,15	528.537	40,49	441.691	40,16
GENEL TOPLAM	1.207.729	100,00	1.305.297	100,00	1.099.960	100,00

* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Mart 2009'da ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında Almanya % 17,77 (214.617) ile birinci, İran % 12,19 (147.262) ile ikinci, Bulgaristan % 8,38 (101.203) ile üçüncü sıradadır. Bulgaristan'ı Gürcistan, İngiltere, Yunanistan, Fransa, Rusya Federasyonu, Hollanda ve Suriye izlemektedir.

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemize Giriş Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.003.068	3.389.620	3.054.645	-9,88	1.740.974	2.066.870	1.798.284	-12,99	1.262.094	1.322.750	1.256.361	-5,02
Karayolu	1.165.383	1.320.166	1.538.960	16,57	766.857	823.595	961.669	16,76	398.526	496.571	577.291	16,26
Demiryolu	13.124	13.668	13.452	-1,58	11.823	12.143	12.339	1,61	1.301	1.525	1.113	-27,02
Denizyolu	146.585	143.371	144.301	0,65	81.779	81.957	86.181	5,15	64.806	61.414	58.120	-5,36
Toplam	4.328.160	4.866.825	4.751.358	-2,37	2.601.433	2.984.565	2.858.473	-4,22	1.726.727	1.882.260	1.892.885	0,56
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

Ocak-Mart Aylarında Ulaşım Yoluna Göre Ülkemizden Çıkış Yapan Ziyaretçiler (2007-2009*)												
	Toplam			Değişim Oranı %	Yabancılar			Değişim Oranı %	Vatandaşlar			Değişim Oranı %
	2007	2008	2009*		2007	2008	2009*		2007	2008	2009*	
Havayolu	3.007.107	3.497.532	3.189.423	-8,81	1.741.460	2.073.942	1.849.942	-10,80	1.265.647	1.423.590	1.339.481	-5,91
Karayolu	1.111.195	1.343.612	1.591.123	18,42	717.599	831.462	997.691	19,99	393.596	512.150	593.432	15,87
Demiryolu	12.232	12.747	11.858	-6,97	10.980	11.278	10.555	-6,41	1.252	1.469	1.303	-11,30
Denizyolu	160.035	150.950	144.636	-4,18	82.334	83.176	84.987	2,18	77.701	67.774	59.649	-11,99
Toplam	4.290.569	5.004.841	4.937.040	-1,35	2.552.373	2.999.858	2.943.175	-1,89	1.738.196	2.004.983	1.993.865	-0,55
Günübirlik	20.195	27.517	33.774		20.195	27.512	33.772		0	5	2	

* T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Geçici verilere göre; 2009 yılı Ocak-Mart döneminde ülkemize giriş yapan vatandaş ziyaretçi sayısında 2008 yılı aynı dönemine göre % 0,56'lık (1.892.885) bir artış olmuştur. Çıkış yapan vatandaş ziyaretçi sayısında ise % 0,55'lik bir azalış (1.993.865) kaydedilmiştir.

2009 yılı 1. Yarı (Ocak-Haziran) Analizi² :

Turizm geliri 2008 yılının aynı dönemine göre % 9,6 düşmüştür.

² Veriler Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni'nden alınmıştır.

Çıkış Yapan Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem turizm geliri, geçen yılın aynı dönemine göre % 9,6 oranında azalarak 4.243.545.107 USD olmuştur. Turizm gelirinin, 3.494.473.020 USD yabancı ziyaretçilerden, 749.072.087 USD'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerimizden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler seyahatlerini kişisel olarak veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Turizm gelirinin 3.257.485.319 USD'ı kişisel, 986.059.788 USD'ı ise paket tur harcamalarından oluşmaktadır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarından oluşan II. Dönemde en yüksek turizm geliri 1.777.999.175 USD ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 1.444.131.880 USD, Nisan ayında ise 1.021.414.051 USD gelir elde edilmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başı ortalama harcama yabancılar da 501 USD, vatandaşlarda ise 984 USD'dir.

Çıkış yapan ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 artmıştır.

Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında toplam çıkış yapan ziyaretçi sayısı 7.742.308 kişidir. Bunun 6.980.875 kişisini yabancı ziyaretçi, 761.433 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlarımız oluşturmaktadır. II. Dönemde en fazla ziyaretçi 3.261.081 kişi ile Haziran ayında gerçekleşmiştir. Mayıs ayında 2.656.507, Nisan ayında ise 1.824.721 kişi ülkemizi ziyaret etmiştir.

Aylık turizm geliri ve gideri, II. Dönem 2009

Aylar	Turizm geliri (USD)	Ziyaretçi sayısı (*)	Kişi başı ortalama harcama (USD)	Turizm gideri (USD)	Vatandaş sayısı (**)	Kişi başı ortalama harcama (USD)
Ocak	798.687.484	1.151.951	693	282.105.147	378.771	745
Şubat	722.307.882	1.057.976	683	287.901.482	384.447	749
Mart	945.578.361	1.426.537	663	326.603.864	439.320	743
Nisan	1.021.414.051	1.824.721	560	268.517.511	364.114	737
Mayıs	1.444.131.880	2.656.507	544	306.746.195	413.407	742
Haziran	1.777.999.175	3.261.081	545	361.266.354	488.989	739
Toplam	6.710.118.834	11.378.772	590	1.833.140.553	2.469.048	742

Not: Beraberinde giden ziyaretçi sayıları toplama dahil edilmiştir.

(*) Yurt dışında ikamet eden yabancı ve vatandaş ziyaretçi sayılarıdır.

(**) Yurt dışını ziyaret edip ülkemize giriş yapan ve yurt içinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti pasaportu taşıyan vatandaş sayılarıdır.

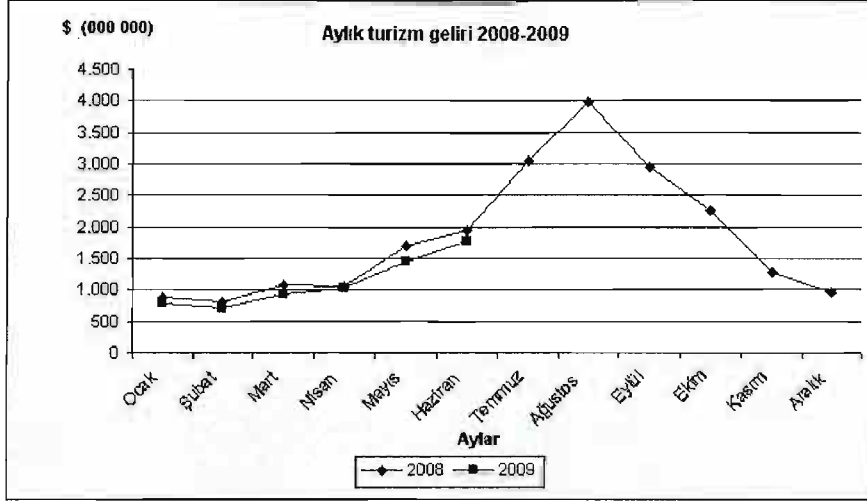
*T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Turizm gideri 2008 yılı dönemine göre % 7 azalmıştır.

Giriş Yapan Vatandaş Ziyaretçiler Anketi sonuçlarına göre 2009 yılı II. Dönem Turizm Gideri, geçen yılın aynı dönemine göre % 7 oranında azalarak 936.530.060 USD olmuştur. Bunun 832.579.726 USD'ı kişisel, 103.950.334 USD'ı ise paket tur harcamalardan oluşmuştur.

II. Dönemde en yüksek turizm gideri 361.266.354 USD ile Haziran ayında gerçekleşirken, Mayıs ayında 306.746.195 USD, Nisan ayında ise 268.517.511 USD turizm gideri gerçekleşmiştir. Nisan - Haziran döneminde kişi başına ortalama harcama 739 USD' dir.

9



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

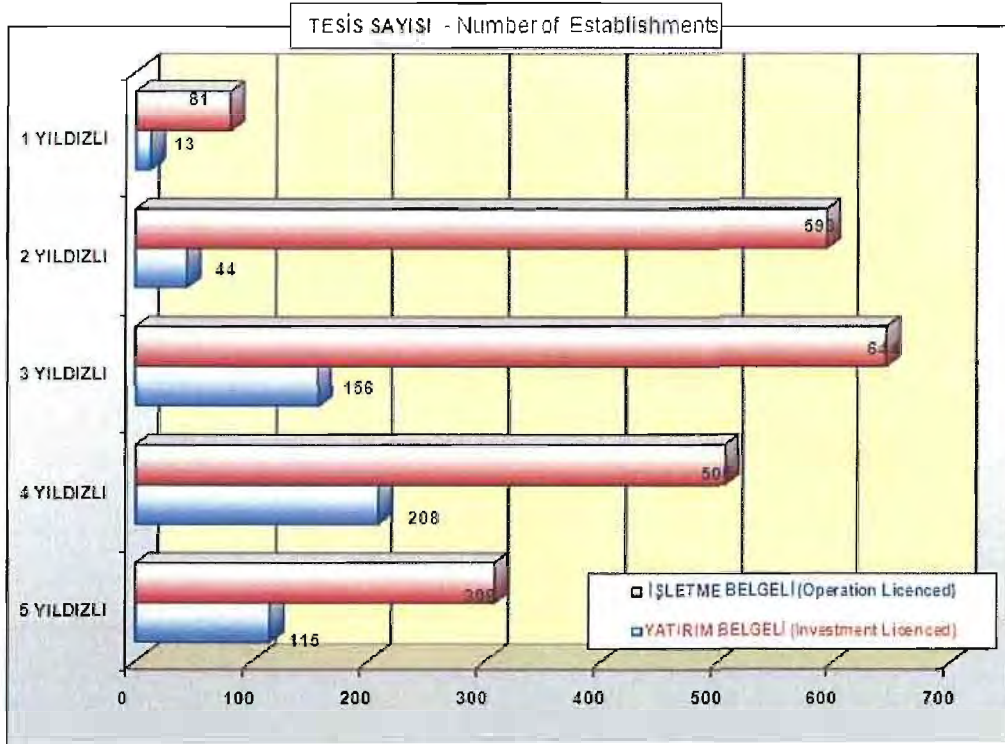
2008-2009 yıllarında turizm gelirine aylar itibariyle bakıldığında, 2009 yılında turizm gelirinde geçen yıla göre düşüş olduğu görülmektedir.

2007-2009(*) YILLARINDA ÜLKEMİZE GELEN YABANCILARIN MİLLİYETLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI (MAYIS)								
MİLLİYET	YILLAR			MİLLİYET PAYI (%)			% DEĞİŞİM ORANI	
	2007	2008	2009(*)	2007	2008	2009(*)	2008/2007	2009(*)/2008
ALMANYA	408 513	459 283	429 250	17,8 6	16,7 1	15,79	12,43	-6,54
AVUSTURYA	28 138	37 121	38 162	1,23	1,35	1,40	31,92	2,80
BELÇİKA	51 777	56 892	60 509	2,26	2,07	2,23	9,88	6,36
DANİMARKA	25 734	28 750	28 632	1,12	1,05	1,05	11,72	-0,41
FİNLANDİYA	9 405	13 463	16 766	0,41	0,49	0,62	43,15	24,53
FRANSA	61 156	86 213	95 906	2,67	3,14	3,53	40,97	11,24
HOLLANDA	139 691	145 638	126 676	6,11	5,30	4,66	4,26	-13,02
İNGİLTERE	223 162	260 937	288 936	9,76	9,49	10,63	16,93	10,73
İRLANDA	12 708	14 198	16 181	0,56	0,52	0,60	11,72	13,97
İSPANYA	18 337	34 031	27 723	0,80	1,24	1,02	85,59	-18,54
İSVEÇ	41 663	54 697	53 002	1,82	1,99	1,95	31,28	-3,10
İTALYA	30 542	59 952	65 833	1,34	2,18	2,42	96,29	9,81
LÜKSEMBURG	640	2 878	1 109	0,03	0,10	0,04	349,69	-61,47

PORTEKİZ	2 217	3 808	4 013	0,10	0,14	0,15	71,76	
YUNANİSTAN	35 766	47 661	51 041	1,56	1,73	1,88	33,26	7,09
ÇEK CUMHURİYETİ	7 997	12 713	11 520	0,35	0,46	0,42	58,97	-9,38
İSVİÇRE	19 134	21 579	25 861	0,84	0,79	0,95	12,78	19,84
İZLANDA	553	1 016	658	0,02	0,04	0,02	83,73	-35,24
POLONYA	24 078	38 597	39 526	1,05	1,40	1,45	60,30	2,41
MACARİSTAN	5 238	5 311	6 043	0,23	0,19	0,22	1,39	13,78
NORVEÇ	19 884	29 646	27 184	0,87	1,08	1,00	49,09	-8,30
SLOVAKYA	1 881	3 038	3 661	0,08	0,11	0,13	61,51	20,51
AVRUPA OECD	1 168 214	1 417 422	1 418 192	51,0 7	51,5 7	52,16	21,33	0,05
A.B.D	77 453	85 016	65 505	3,39	3,09	2,41	9,76	-22,95
AVUSTRALYA	14 918	16 498	16 753	0,65	0,60	0,62	10,59	1,55
JAPONYA	16 366	14 419	13 394	0,72	0,52	0,49	-11,90	-7,11
KANADA	17 554	19 050	16 037	0,77	0,69	0,59	8,52	-15,82
G.KORE	14 820	12 685	7 080	0,65	0,46	0,26	-14,41	-44,19
MEKSİKA	2 249	2 432	2 095	0,10	0,09	0,08	8,14	-13,86
YENİ ZELLANDA	2 568	2 654	3 530	0,11	0,10	0,13	3,35	33,01
TOPLAM OECD	1 314 142	1 570 176	1 542 586	57,4 5	57,1 3	56,74	19,48	-1,76
ESTONYA	2 854	5 187	4 827	0,12	0,19	0,18	81,74	-6,94
KARADAĞ	-	-	2 614	-	-	0,10	-	-
KOSOVA	-	-	1 674	-	-	0,06	-	-
MALTA	228	256	199	0,01	0,01	0,01	12,28	-22,27
LİTVANYA	9 737	16 029	10 865	0,43	0,58	0,40	64,62	-32,22
G.KIBRIS RUM YÖN.	327	832	653	0,01	0,03	0,02	154,43	-21,51
LETONYA	7 901	7 510	4 826	0,35	0,27	0,18	-4,95	-35,74
BOSNA HERSEK	3 557	4 468	4 436	0,16	0,16	0,16	25,61	-0,72
HIRVATİSTAN	2 694	2 852	2 581	0,12	0,10	0,09	5,86	-9,50
SLOVENYA	2 256	2 360	2 268	0,10	0,09	0,08	4,61	-3,90
SİRBİSTAN&KARADAĞ	4 644	10 536	5 770	0,20	0,38	0,21	126,87	-45,24
MAKEDONYA	7 474	7 785	8 936	0,33	0,28	0,33	4,16	14,78
ARNAVUTLUK	3 776	3 900	4 018	0,17	0,14	0,15	3,28	3,03
BULGARİSTAN	108 469	115 882	139 377	4,74	4,22	5,13	6,83	20,27
ROMANYA	28 370	30 000	27 621	1,24	1,09	1,02	5,75	-7,93
DİĞER AVRUPA ÜLKELERİ	6 934	1 891	1 660	0,30	0,07	0,06	-72,73	-12,22
TOPLAM AVRUPA	1 357 435	1 626 910	1 640 517	59,3 4	59,1 9	60,34	19,85	0,84

AZERBAYCAN	37 458	40 049	34 169	1,64	1,46	1,26	6,92	
B.RUSYA (BELARUS)	14 590	21 683	20 710	0,64	0,79	0,76	48,62	-4,49
ERMENİSTAN	3 926	4 425	4 360	0,17	0,16	0,16	12,71	-1,47
GÜRCİSTAN	67 209	71 033	126 840	2,94	2,58	4,67	5,69	78,56
KAZAKİSTAN	13 369	16 405	17 882	0,58	0,60	0,66	22,71	9,00
KIRGİZİSTAN	4 003	4 061	3 563	0,17	0,15	0,13	1,45	-12,26
MOLDOVA CUM.	13 734	16 703	14 406	0,60	0,61	0,53	21,62	-13,75
ÖZBEKİSTAN	2 794	4 826	5 291	0,12	0,18	0,19	72,73	9,64
RUSYA FEDERASYONU	283 026	385 999	340 373	12,3 7	14,0 4	12,52	36,38	-11,82
TACİKİSTAN	2 930	3 957	2 098	0,13	0,14	0,08	35,05	-46,98
TÜRKMENİSTAN	6 396	6 349	7 757	0,28	0,23	0,29	-0,73	22,18
UKRAYNA	70 331	93 325	83 609	3,07	3,40	3,08	32,69	-10,41
B.D.T	519 766	668 815	661 058	22,7 2	24,3 3	24,31	28,68	-1,16
(*) Veriler Geçicidir.								

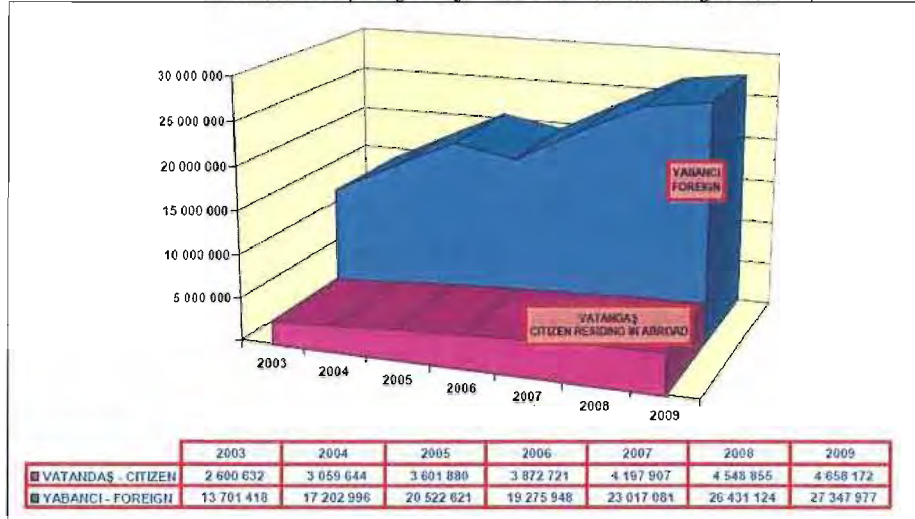
T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayılarının Sınıflara Dağılımı -2009

ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞ SAYILARININ YILLARA GÖRE DAĞILIMI

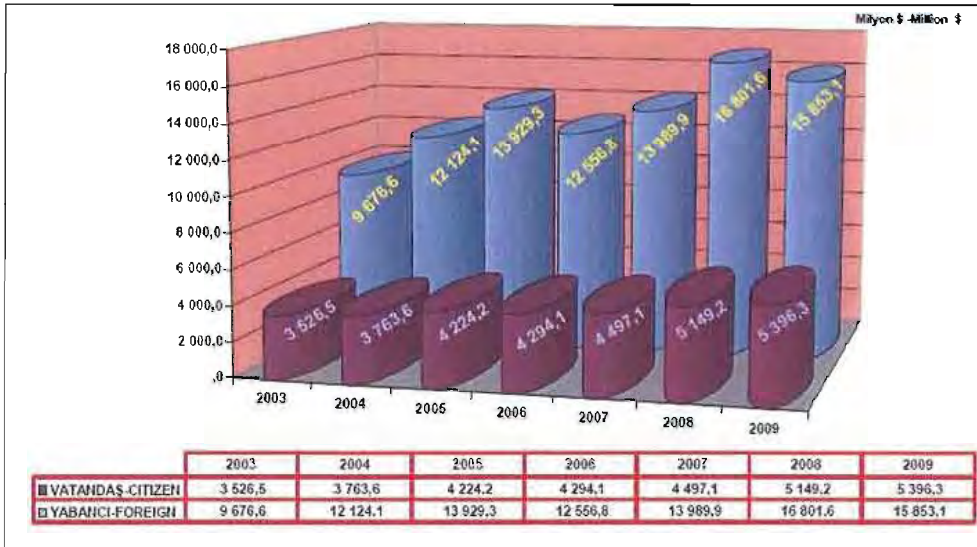
Distribution of The Number of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

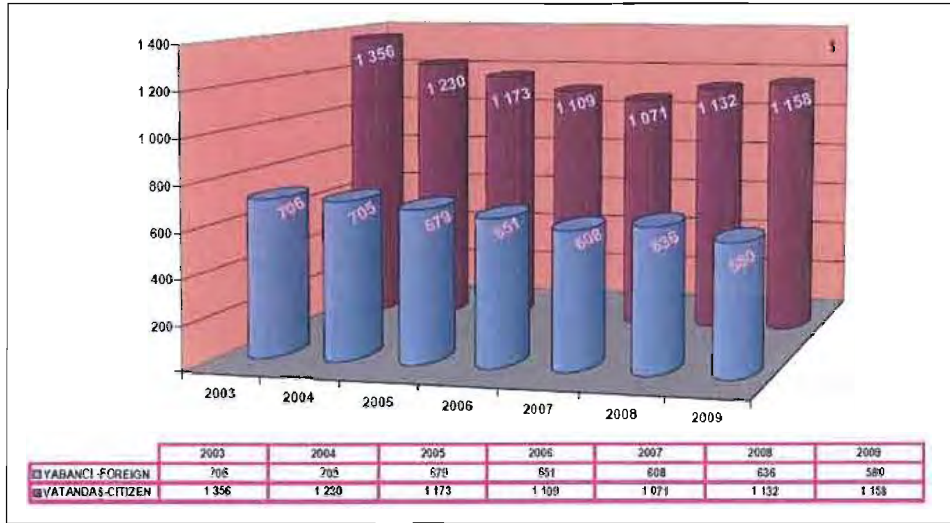
ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLERDEN VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN TURİZM GELİRLERİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

Distribution of Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

ÜLKEMİZDEN ÇIKAN YABANCI ZİYARETÇİLER VE YURTDIŞI İKAMETLİ VATANDAŞLARDAN ELDE EDİLEN ORTALAMA GELİRİN YILLARA GÖRE DAĞILIMI
Distribution of Average Tourism Receipts of Departing Foreign Visitors and Citizen residing in abroad by Years



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu

Konaklama ve 2009 Yılı Değerlendirmesi

2009 yılında işletme belgeli tesislerde toplam tesise geliş sayısı 26,5 milyondur. Bunun % 54,2 'sini yabancılar, % 45,8 'ini yerliler teşkil etmektedir. Toplam gecekalmeler ise 82,9 milyon olup, bunun %72,3 'ünü yabancı gecekalmeler, %27,7 'sini yerli gecekalmeler oluşturmaktadır.

2009 yılında tesiste ortalama kalış süresi yabancılar için yıllık ortalama 4 gece, yerliler için 2 gece'dir. Yatak üzerinden yıllık ortalama doluluk oranı ise % 48,9'dur. Doluluk oranının en yüksek olduğu ay % 49,8 yabancı ile Eylül ayı, % 16,9 yerli ile Temmuz ayı ve % 62,6 toplamı da Temmuz ayıdır.

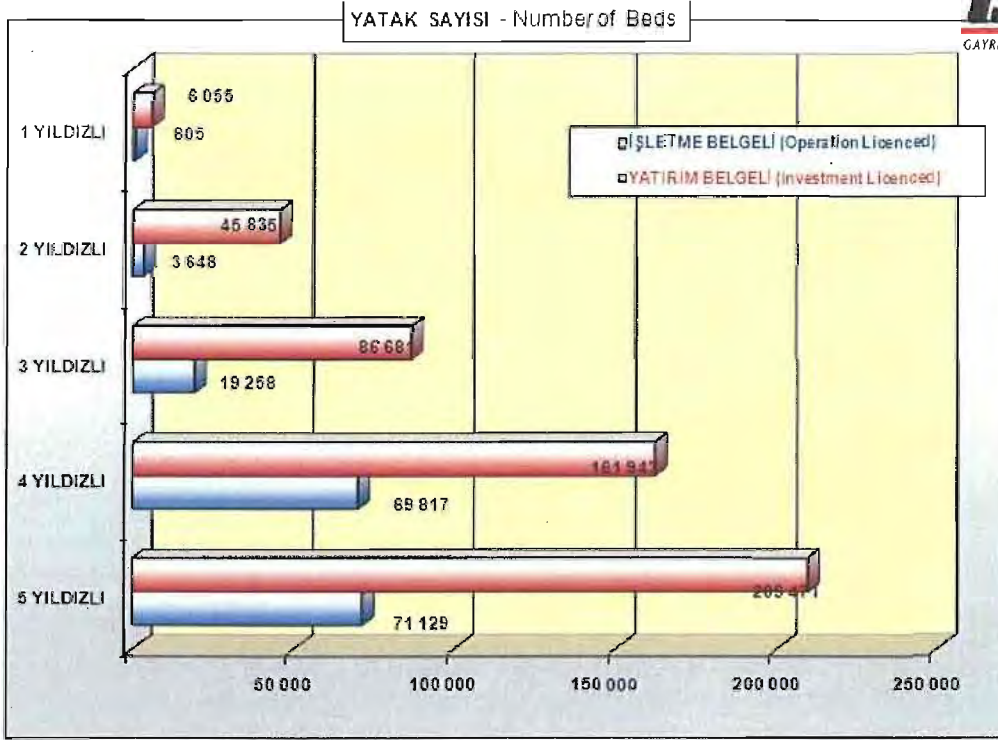
Tesis cins ve sınıflarına göre yabancılar için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 6,0 gece ile tatil köyleridir. Bunu 5,9 gece ile turizm kompleksleri, 5,3 gece ile pansiyonlar izlemektedir. Yerliler için ortalama kalış süresinin en uzun olduğu tesis türü 3,5 gece ile tatil köyleri ve turizm kompleksleridir. Bunu 3,1 gece ile golf tesisleri, 2,5 gece ile apart oteller izlemektedir.

Yabancı doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü yıllık ortalama % 53,4 ile tatil köyleridir. Bunu % 45,9 ile turizm kompleksleri, % 44,3 ile apart oteller izlemektedir. Yerli doluluk oranının en yüksek olduğu tesis türü % 35,5 ile oberijlerdir. Bunu %26,9 doluluk oranı ile dağ evi , %25,4 ile butik oteller ve termal oteller izlemektedir.

Turizm işletmesi belgeli konaklama tesislerine giriş yapan toplam 14,4 milyon yabancıdan 3,1 milyonunu Almanlar gerçekleştirmiş olup, toplam yabancılar içinde % 21,9 ile ilk sırayı almaktadır. Bunu 2,0 milyon (% 14,2) ile Rusya Federasyonu, 1,2 milyon (% 8,2) ile İngiltere izlemektedir.

Toplam 59,9 milyon yabancı gecekalmesinin 16,5 milyonu (% 27,5) Almanlar, 10,6 milyonu (% 17,7) Rusya Federasyonu, 5,6 milyonu (%9,4) İngiltere tarafından gerçekleştirilmiştir.

Belgeli konaklama tesislerinde en uzun süre kalan yabancılar 8,1 gece ile Karadağ olup, bunu 7,7 gece ile Kosova, 6,1 gece ile Belarus (B. Rusya) izlemektedir.



Turizm Belgeli Otellerin Tesis Ve Yatak Sayıları-2009

2010 yılına Temmuz-Ağustos-Eylül Analizi

Turizm geliri 2009 yılının aynı dönemine göre %10 azalmıştır.

Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. Dönemde turizm geliri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 10 azalarak 8.574.889.686 \$ olmuştur. Turizm gelirinin 6 453 320 361 \$'ı yabancı ziyaretçilerden, 2.121.569.325 \$'ı ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edilmiştir.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile gerçekleştirmektedir. Bu dönemde yapılan harcamaların 6 637.222.358 \$'ını kişisel, 1.937.667.328 \$'ını ise paket tur oluşturmaktadır.

Yabancıların ülkemizde ortalama kalış süresi 8,8 gece, kişi başı yaptıkları ortalama harcaması ise 550 \$'dır. Yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerin ülkemizde ortalama kalış süresi 17,9 gece, kişi başı ortalama harcaması ise 1.001 \$'dır.

Ziyaretçi sayısı 2009 yılının aynı dönemine göre %1,2 artmıştır.

2010 yılı III. Dönemde ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 13.861.776 kişidir. Bunun 11.742.391 kişisini yabancı, 2.119.385 kişisini ise yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturmaktadır.

Turizm gideri 2009 yılının aynı dönemine göre %19 artmıştır.

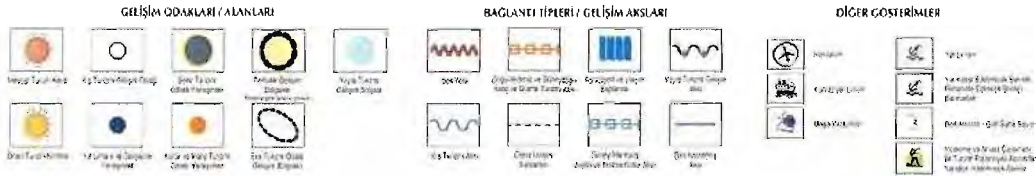
Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, 2009 yılının aynı dönemine göre % 19 artarak 1.305.900.206 \$ olmuştur. Bunun 1.239.589.768 \$'ı kişisel, 66.310.438 \$'ı ise paket tur harcamalarıdır. Yurt dışını ziyaret eden 1.837.126 vatandaşın kişi başı ortalama harcaması 711 \$'dır.

Ay	Turizm geliri (\$)	Çıkış Yapan Ziyaretçi Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Turizm gideri (\$)	Yurtiçi İkametli Vatandaş Sayısı	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2009						
Temmuz	2.906.792.509	4.218.369	689	460.697.012	651.212	707
Ağustos	3.813.819.077	5.491.275	695	329.229.786	460.934	714
Eylül	2.805.708.246	3.989.011	703	307.165.477	411.943	746
Ekim	2.466.201.396	3.515.977	701	374.671.441	490.962	763
Kasım	1.441.776.357	1.945.675	741	393.619.402	517.640	760
Aralık	1.104.920.838	1.467.070	753	447.217.180	559.614	799
2010						
Ocak	735.469.267	1.133.655	649	272.349.030	354.260	769
Şubat	721.358.120	1.105.749	652	320.836.151	444.881	721
Mart	956.697.423	1.513.316	632	396.740.807	494.956	802
Nisan	1.044.280.697	1.875.486	557	350.964.158	518.761	677
Mayıs	1.600.640.039	2.952.864	542	392.547.210	575.820	682
Haziran	1.913.929.110	3.545.058	540	425.734.213	617.491	689
Temmuz	2.741.034.945	4.450.459	616	537.105.301	770.870	697
Ağustos	3.197.707.333	5.145.381	621	380.132.689	547.433	694
Eylül	2.636.147.408	4.265.936	618	388.662.216	518.823	749
I - III. Dönem						
Toplam	15.547.264.342	25.987.902	601	3.465.071.775	4.843.296	720

Aylık turizm geliri ve gideri, 2009-2010



GÖSTERİM (şematiktir)



T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 2023 yılına ilişkin hazırlanmış olduğu eylem planında, geliştirilmesi turizm yatırımları aşağıdaki haritada grafiksel olarak görülmektedir.

Sektördeki Oyuncular

Türkiye'de Dedeman, Divan, The Marmara, Princess Hotels, Swiss Hotel gibi kendi işletmelerini yapan yerli oteller bulunmaktadır. Oteller genelde kendi otel grupları tarafından işletilmekte, otelin işletmesi dışarıdan başka bir otel işletmecisine verilmemektedir. Otellerde işletme sistemi mal sahibi ile işletmeci arasında yapılan genellikle 10-20 yıllık anlaşmalar ile yapılmakta, bu anlaşmalar tarafların isteği üzerine daha uzun olabilmektedir. Anlaşmalar genelde brüt gelir veya net işletme karı üzerinden yapılmaktadır. Ancak bazı mal sahipleri ciro ne olursa olsun yıllık net bir ücret de talep edebilmektedir. Bunların dışında Türkiye'de yer alan yabancı otel işletmeci gruplar aşağıda özetlenmiştir.

Marriott (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Marriott International Inc, Türkiye'de hizmet veren Renaissance ve Ritz Carlton otellerinden sonra Marriott Asya Otel'i hizmete açmıştır. 2.800'den fazla işletmesi ile Amerika Birleşik Devletleri ve 67 ülkede konaklama sektöründe saygın ve lider kuruluşlardan biri olan Marriott International Inc., dünya çapında 151.000 çalışanı ile 15 otel markasını ve 550.000 oda kapasitesini yönetmektedir.

Firmanın Marriott Asya Otel'i ve Halkalı Courtyard by Marriott ile birlikte İstanbul'daki otel sayısı 3'e çıkmıştır. Söz konusu otellerin 2 tanesi Avrupa Yakası'nda 1 tanesi Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Aynı zamanda yeni açılacak olan Zincirlikuyu'da da bir otel projesi vardır.

Hochtief (Almanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Silkar Holding ile %50 anlaşmalı Facility Management Services (FMS) şirketi kurmuştur.

Hyatt (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. İstanbul'daki Hyatt Regency'nin işletmeciliğini yapmaktadır. İşletmenin İstanbul'daki bazı otelleri Park Hyatt İstanbul Maçka Palas, Hotel Hyatt Regency olarak sıralanabilir.

Hilton (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Hilton family grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye genelinde toplam 16 oteli bulunan firmanın 4 oteli İstanbul'da bulunmaktadır.

Kempinski (Almanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Kempinski grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın İstanbul Avrupa Yakası'nda işlettiği Çırağan Palace Kempinsky İstanbul, İstanbul'daki tek yatırımdır.

Mövenpick (İsveç): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Mövenpick grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Türkiye'de yaptığı üç yatırımdan bir tanesi İstanbul Avrupa Yakasında yer almaktadır.

Four Seasons (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Four Seasons Hotels grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Firmanın Four Seasons Bosphorus ve Four Seasons Sultanahmet olmak üzere İstanbul'da iki otel yatırımı bulunmaktadır.

Barcelo (İspanya): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Barcelo grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye'de Ora Hiladay, Barcelo Rexene (Bodrum) ve Barcelo Eresin Topkapı otelleri mevcuttur.

Carlson (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Carlson grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Carlson grubunun bünyesinde Radisson, Country Inss, Park Plaza, Park Inn ve Regent otelleri bulunmaktadır.

Inter Continental Hotel Groups (Amerika): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Inter Continental Hotel Groups'a ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Inter Continental Hotel Groups bünyesinde Inter Continental, Crowne Plaza, Hotel Indigo, Holiday Inn, Holiday Inn Express, Staybridge Suites ve Candlewood Suites otelleri bulunmaktadır.

Accor (Fransa): Türkiye'de Otel işletmeciliği konusunda hizmet vermektedir. Accor grubuna ait otellerin işletmeciliğini yapmaktadır. Türkiye'de Akfen GYO ile birlikte çalışıp otel projeleri üretmektedirler. Avrupa'daki lider, dünyada en büyük 3. otel işletmecisidir.

Sektördeki başlıca yerli otel yatırım grupları aşağıda belirtilmektedir.

Divan: Koç Grubu'na ait olan Divan Oteller Zinciri, Türkiye'de hizmet veren yerli otel yatırımcıları arasında yer almaktadır. Türkiye'de İstanbul, İstanbul City, İstanbul Asia, Ankara, Antalya, Bodrum ve Çorlu'da olmak üzere toplam 7 oteli bulunmaktadır.

Dedeman: Türkiye'de ve yurtdışında otel yatırımları ile ön plana çıkan Dedeman Otelleri ikisi inşaat aşamasında 17 yurtiçi otele sahiptir. Türkiye'deki otelleri; Dedeman İstanbul, Dedeman Bostancı, Dedeman Şile, Dedeman Zonguldak, Dedeman Bodrum, Dedeman Antalya, Dedeman Kapadokya, Dedeman Ankara, Dedeman Konya, Dedeman Şanlı Urfa, Dedeman Gaziantep, Dedeman Diyarbakır, Dedeman Erzurum, Dedeman Rize olarak sıralanabilir.

Titanic: AYG Gruba ait Titanic Oteller Zinciri, Türkiye'deki önemli otel zincirleri arasında sayılabilir. Yurtdışında toplam 6 otele sahip Titanic Oteller zincirinin üyeleri; De Luxe Antalya, İstanbul Bussines, City İstanbul Taksim, Port İstanbul Bakırköy, Confort İstanbul Şişli, Comfort İstanbul Gebze olarak sıralanabilir.

TABLO 3 - İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI (31.12. 2007)
Table 3 - Number of Tourism Licenced Accommodation Establishments by Classification of Statistical Region Units (31.12.2007)

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASI Classification of Statistical Region Units	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced						TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced					
	TESİS Establishment		ODA Room		YATAK Bed		TESİS Establishment		ODA Room		YATAK Bed	
	Adedi Number	% Oranı Percent	Adedi Number	% Oranı Percent	Adedi Number	% Oranı Percent	Adedi Number	% Oranı Percent	Adedi Number	% Oranı Percent	Adedi Number	% Oranı Percent
TR4 DOĞU MARMARA East Marmara	42	5,41	2 950	2,62	6 307	2,48	113	4,49	7 188	2,88	14 717	2,78

Kaynak:TÜİK

Yine aynı bölgesel sınıflandırmaya göre Doğu Marmara Bölgesi'ndeki konaklama tesislerinin sınıflarına göre olan ayrımı aşağıdaki tabloda listelenmiştir. Doğu Marmara Bölgesi'nde 5 yıldızlı hizmet veren tesis sayısının azlığı, özellikle 3 ve 4 yıldızlı tesislerin sayılarında yoğunlaşmanın olduğu görülebilmektedir.

TABLO 7 - TÜRLERİNE VE SINIFLARINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAYISI : (31.12.2007)
 Table 7 - Number of Tourism Licenced Accommodation Establishments by Types and Classes (31.12.2007)

DOĞU MARMARA - East Marmara (*)

TÜRÜ Type	SINIFI Class	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
		TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
OTELLER (Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars	2	289	584	7	1 102	2 337
	4 YILDIZLI / 4 Stars	13	1 462	3 056	18	1 925	3 947
	3 YILDIZLI / 3 Stars	12	819	1 727	35	2 090	4 210
	2 YILDIZLI / 2 Stars	5	153	314	33	1 263	2 450
	1 YILDIZLI / 1 Star	1	10	20	7	158	325
	TOPLAM - Total	33	2 733	5 701	100	6 538	13 269
MOTELLER (Motels)	1.SINIF / 1st Class						
	2.SINIF / 2nd Class Motel / Motel						
	TOPLAM - Total						
TATİL KÖYLERİ (Holiday Villages)	1.SINIF / 1st Class (5 YILDIZLI / 5 Stars)						
	2.SINIF / 2nd Class (4 YILDIZLI / 4 Stars)						
	TOPLAM - Total						
TERMAL OTELLER (Thermal Hotels)	5 YILDIZLI / 5 Stars						
	4 YILDIZLI / 4 Stars						
	3 YILDIZLI / 3 Stars						
	2 YILDIZLI / 2 Stars						
	TOPLAM - Total						
PANSİYONLAR (Boarding Houses)		1	11	22	1	25	45
KAMPİNGLER (Campings)					1	30	90
OBERJLER (Inns)					1	246	481
APART OTELLER (Apart Hotels)		2	38	172	3	69	202
ÖZEL BELGELİLER (Special Licenced Establishments)		1	56	120	7	290	630
GOLF TESİSLERİ (Golf Facilities with Accommodation)							
EĞİTİM VE UYGULAMA TESİSLERİ (Training and Practice Establishments)							
TURİZM KOMPLEKSİ (Tourism Complex)							
BUTİK OTEL (Boutique Hotel)		4	86	172			
B TİPİ TATİL SİTESİ (B Type Holiday Site)							
DAĞ EVİ (Mountain House)		1	24	120			
ÇİFTLİK EVİ - KÖV EVİ (Farm House - Village House)							
	TOPLAM / Total	42	2 950	6 307	113	7 198	14 717

(*) : BURSA, ESKİŞEHİR, BİLECİK, KOCAELİ, SAKARYA, DÜZCE, BOLU, YALOVA

Kaynak: TÜİK

Bölgedeki en önemli çekim merkezleri sanayi, eğitim kurumları, turizm ve diğer çekim merkezi unsurları gözönüne alındığında Bursa, Kocaeli ve Eskişehir'dir. Aşağıdaki tablo Türkiye İstatistik Kurumu tarafından illere göre oda ve yatak kapasitelerini gösterir tablodur. 2007 yılına göre hazırlanmış bu tablo Bursa'daki konaklama tesisleri çoğunlukta olduğu göstermektedir. Bölge içindeki Bursa'nın önemi konaklama tesisleri açısından da rahatlıkla görülebilmektedir.

TABLO 16 - İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASINA GÖRE TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN ODA VE YATAK SAYISININ İLLERE DAĞILIMI (2007)

Table 16 - The Number of Tourism Licenced Establishment by the Classification of Statistical Region Units, Room and Beds (2007)

DÜZEY 1 - Level 1	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
TR4- DOĞU MARMARA East Marmara	42	2 950	6 307	113	7 198	14 717
BURSA	19	1 348	2 828	47	3 083	6 334
ESKİŞEHİR	1	65	130	12	783	1 548
BİLECİK	1	44	88	5	247	461
KOCAELİ	4	264	538	18	1 036	2 092
SAKARYA	6	452	947	7	364	784
DÜZCE	4	153	327	7	270	560
BOLU	5	502	1 099	14	1 320	2 744
YALOVA	2	122	350	3	95	194

Kaynak: TÜİK

Doğu Marmara Bölgesi'nin önemli çekim merkezlerinden birisi olan Bursa gerek sanayi tesisleri gerekse turizm olanakları ile dikkat çeken illerin başında gelmektedir. Uludağ Bölgesinde konaklama tesisleri 1. ve 2. Bölge olarak adlandırılan mekanlarda toplanırken il merkezinde şehir otelleri şehir merkezi geneline yayılmış durumdadır. Yukarıda detaylı bilgileri verilen ve il merkezinde yer alan 5 yıldızlı, 4 yıldızlı ve bazı 3 yıldızlı otellerin yanısıra 2 yıldız standardında, yıldızsız, pansiyon ve apart yer almaktadır. Aşağıdaki listeler Bursa İl Turizm Müdürlüğü verilerinden derlenmiştir. Bu verilerin 2009 yılına kadar olan çeşitlendirilmeleri ve değişiklikleri de içerdiği belirtilmiştir.

1 OCAK 2009 TARİHİ İTİBARIYLA BURSADA FAALİYET GÖSTEREN İŞLETME BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNİN GRUPLARINA GÖRE DAĞILIMI :

Adedi :	Türü :	Oda sayısı	Yatak sayısı
3	*****	606	1251
10	****	1.260	2.643
14	***	771	1.571
13	**	513	1.106
2	*	62	119
3	ÖBERJ	110	270
4	ÖZEL	84	157
1	PANSİYON	10	19
1	APART	24	92
1	BUTİK O.	20	40
52	TOPLAM	3.460	7.268

Kaynak: Bursa Turizm İkl Müdürlüğü

Bursa Turizm İl Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda en son kayıtlara girmiş olan Haziran 2008 yılına göre Bursa'da yer alan konaklama bilgilerini gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

KONAKLAMA TESİSLERİ :	YATIRIM BELGELİ :		
	MERKEZ	6 TESİSTE	536 ODA 1.080 YATAK
	İLÇELER	6 TESİSTE	249 ODA 544 YATAK
	ULUDAĞ	3 TESİSTE	359 ODA 754 YATAK
	TOPLAM	15 TESİSTE	1.144 ODA 2.378 YATAK
	İŞLETME BELGELİ :		
	MERKEZ	24 TESİS	1.667 ODA 3.435 YATAK
	İLÇELER	14 TESİS	480 ODA 976 YATAK
	ULUDAĞ	14 TESİS	1.313 ODA 2.857 YATAK
	TOPLAM	52 TESİSTE	3.460 ODA 7.268 YATAK

Kaynak: Bursa Turizm İl Müdürlüğü

3.1.5 Yakın Çevre Analizi

Almira Otel



5 yıldız sahibi Almira Otel, Uludağ kayak merkezine 35 km, Yenişehir Havaalanı'na 40 km mesafede, kent merkezinde konumlanmış olup, Superior oda, senior suit, junior suit, executive suit, grand premier suit, standart oda ve sigara içilmeyen odalar olmak üzere toplam 221 oda, 500 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Tüm odalarda, klima, banyo, banyo gereçleri, banyoda telefon, uydu tv, kablo tv, çay/kahve, direk telefon, saç kurutma makinesi, internet, radyo, minibar, kasa, kontrollü ısıtma sistemi, müzik yayını, duş ve küvet bulunmaktadır. Toplam 12 adet toplantı salonu bulunmaktadır. Tepegöz, projeksiyon perdesi, beyaz tahta, slayt projektör, flipchart, barkovizyon, ses sistemi, mikrofon, video

player, tv, faks, klima, ışık sistemi mevcuttur. En büyük salon kapasitesi 1000 kişiliktir. Havuzbaşı Alacarte restoran, deniz ürünleri mutfağı, Uzak Doğu mutfağı, 600 kişilik banket, 1000 kişilik kokteyl kapasitesine sahiptir. Açık ve kapalı havuz, ısıtmalı havuz, Türk hamamı, sauna, masaj, jakuzi, solaryum, güzellik ve sağlık merkezi, fitness center, aerobik, masa tenisi, bilardo, disko, gece kulübü, fin hamamı, wellness center, spa, şok havuzu, oyun salonu, çocuk kulübü imkanları bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 85.-€, iki kişi için oda fiyatı 130.-€'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Kervansaray Termal Otel



Kent merkezinde konumlanmış olan Uludağ kayak merkezine 34 km, Yenişehir Havaalanı'na 41 km mesafede bulunan, Kervansaray Termal Otel, 3.000 m² arazi üzerinde konumlanmış olup 1984 yılında faaliyete geçmiştir. 5 yıldızla sahip olan otel 198 Adet Standart Oda, 7 Adet Corner Suit, 6 Adet Junior Suit olmak üzere toplam 211 oda ve 430 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Odalarda; telefon direk hat, tüm odalarda banyo ve küvet, saç kurutma makinesi, kablolu tv, radyo, klima, minibar, kablosuz internet hattı, istek üzere baby yatağı ve balkon bulunmaktadır. Tam pansiyon sistemi ile çalışan otelde 350 kişilik restaurant, 500 kişilik bahçe restaurantı, 80 kişilik sedef restaurantı ve 60 kişilik A La Carte

restaurant bulunmaktadır. En büyük 700 ve 600 kişilik kapasiteye sahip toplam 10 toplantı salonu bulunmaktadır. Ayrıca otelde termal açık yüzme havuzu, kapalı termal havuz, kaplıca hamamı, bay ve bayan sauna, masaj, oyun odası, çocuklar için oyun odası, sağlık kulübü, spor salonu ve solaryum odası gibi bölümlerde bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 95.-€, iki kişi için oda fiyatı 125.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Baia Bursa



Sönmez Holding tarafından inşa edilen ve 2009 yılı ortasında hizmete giren Baia Bursa Yalova yolu üzerinde yer almaktadır. Şehir merkezine 9 km., sanayi bölgesine 1 km., İstanbul feribotuna 22 km. Uludağ'a 30 km. mesafede olan tesis 5 yıldız standardındadır. Otelde 2'si connection, 1 disable olmak üzere 124 standart oda, 22 executive oda, 2 junior suit, 2 executive suitten oluşan 67 king, 83 twin toplam 150 oda, 233 yatak kapasitesine sahiptir. 32" LCD TV, oturma bölümü, çalışma masası, telefon, müzik, uydu yayını, minibar, kablosuz internet, merkezi ısıtma, soğutma sistemi, kablolu TV, otomatik yangın algılama sistemi, jakuzi, küvet gibi oda özellikleri ile misafirlerini ağırlamaktadır. Otelde ayrıca Spa&Wellnes Clup, Uludağ Salonu (47 m², U düzeninde 20 kişi kapasite), Bodrum Salonu (86 m², 100 kişi tiyatro, 100 kişi sınıf, 80 kişi ziyafet, 45 kişi U düzeni, 100 kişi kokteyl düzeni kapasiteli), Lara Salonu (89 m², 65 kişi tiyatro, 60 kişi sınıf, 60 kişi ziyafet, 40 kişi U düzeni, 70 kişi kokteyl düzeni kapasiteli) gibi ekstra avantajlara sahiptir. Tek kişi için oda fiyatı 140.-€, iki kişi için oda fiyatı 160.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Holiday Inn Bursa



Holiday Inn Bursa Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüsü alanında yer alan, turizm işletme belgesine ve 4 yıldıza sahip oteldir. Tesis Orhangazi ve Osmangazi türbelerine 20 km, İznik'e 80 km, Kültür Parkı'na 18 km, Uludağ'a 45 km, Yenişehir Havaalanı'na 55 km uzaklıktadır. Otel 20.000 m² açık, 10.000 m² çim alan ve 5.000 m² kapalı alanı ile hizmet vermektedir. Tesis 2000 yılında faaliyete geçmiştir. Otelde 131 oda ve 270 yatak kapasitesine sahip sigara içilmeyen odalar, 93 standart oda, 10 köşe oda, 10 executive oda, 2 junior suit, 2 senior suit, 2 kral dairesi, 6 engelli odası bulunmaktadır. Odalarda, 24 saat oda servisi, klima, minibar, uydu tv, direk telefon, kablosuz internet, banyo, su ısıtıcısı, çay/kahve makinesi, elektronik ütü, kasa, çalışma masası, dağ ve kara manzarası, müzik yayını, küvet, wc imkanları, gece kulübü, kuru temizleme, doktor, çamaşırhane, oyun odası, iş merkezi gibi ortak alanlar mevcuttur. Holiday Inn Bursa 10 ila 750 kişilik kapasiteleri ile 6 ayrı toplantı salonuna sahiptir. Ayrıca açık alanda (yaz dönemlerinde) 1200 kişiye kadar düğün, gala ve benzeri organizasyonlar için havuzbaşı organizasyonları yapılmaktadır. Her toplantı salonu kablosuz internet bağlantısına sahip olup flip-chart, perde, tepegöz, projektör, ses sistemi, mikrofon, tv mevcuttur. Tek kişi için oda fiyatı 95.-€, iki kişi için oda fiyatı 110.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Gönlü Ferah Otel



Kent merkezinde yer alan ve birbirine bitişik konumlanmış olan Gönlü Ferah Otel ve Gönlü Ferah City Otel 3 ve 4 yıldıza sahiptir. Otelin geçmişi 1890'lı yıllara dayanmaktadır. 70 oda ile hizmet veren Gönlü Ferah Otel 20 kişiden 100 kişiye kadar toplantı ve organizasyonlara ev sahipliği yapabilmektedir. Crème de Café, Lounge 22 Café, Zoe Spa merkezi, termal hamamı, masaj odaları, sağlık merkezi ve panoramik şehir manzarası ile öne çıkmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgd.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayın Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35

Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66

İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50

Tek kişi için oda fiyatı 80.-€, iki kişi için oda fiyatı 110.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Gönlü Ferah City Otel



kişi için oda fiyatı 100 €, iki kişi için oda fiyatı 150 €'dur.

Eskiden Dilmen Hotel adı altında hizmet veren Gönlü Ferah City Otel 2008 yılı sonunda Akbaş Holding bünyesine katılmıştır. Gönlü Ferah Otel'e bitişik konumlanmıştır. 90 oda ile hizmet veren otelde yakın zamanda tadilat gerçekleştirileceği belirtilmiştir. 450 kişi kapasiteli Nilüfer Salonu, 250 kişi kapasiteli Çekirge salonu, 300 kişi kapasiteli Uludağ salonu, Bursa şehir manzarası ile hizmet veren 200 kişi kapasiteli terası, iş amaçlı toplantılarınıza yönelik her türlü teknik ekipmanla donatılmış 100 kişilik Yeşil ve 40 kişilik Lobi salonları ile misafirlerine hizmet vermektedir. Bussiness Center, ücretsiz otopark, kablosuz internet, 24 saat oda servisi, kuaför, kuru temizleme ve sekreterlik hizmetleri verilen otelde tek

Central Otel



ve KDV dahildir.

Kent merkezinde konumlanmış olan 4 yıldızlı Central Otel 2 suit oda olmak üzere toplam 53 oda, 120 yatak kapasitesine sahiptir. Oda Özellikleri; merkezi klima, kablosuz internet bağlantısı, direkt telefon, fön makinesi, tv. (uydu bağlantılı), minibar mevcuttur. Otelde Mimoza restoran ve Yasmin bar olmak üzere iki hizmet bölümü ve 10 kişiden 210 kişiye kadar hizmet verebilen donanımları mevcut 4 toplantı salonu yer almaktadır. Ayrıca otelde resepsiyon hizmetleri, oda servisi, çamaşır, yıkama-kuru temizleme ve emanet kasa hizmetleri de sunulmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 60 €, iki kişi için oda fiyatı 80 €'dir. Bu fiyata kahvaltı

Otantik Club Otel



Bursa Merkezde Botanik Parkı içinde konumlanmış olan Otantik Club Otel, 2001 yılında hizmete girmiştir, 17 ve 18'inci yüzyıl mimari örneklerinden olan bir konak ve iki evin restore edilerek, bugüne taşınmış şekli ile oluşturulmuştur. 1 corner suit, 4 suit, 24 standart odadan oluşmakta olan otelde odalarda; telefon, minibar, tv, kablosuz internet, suit odalarda türk hamamı ve şömine mevcuttur. Otantik Club Otel'de açık büfe kahvaltı, Sera restoran, Balık restoran Şömine bar, Sağlık klübü, GYM Aletleri, açık ve kapalı havuz, sauna, fin hamamı, bisiklet, yürüyüş ve koşu parkuru, hocalar eşliğinde spor olanakları bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 90.-€, iki kişi için oda fiyatı 120.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Büyükyıldız Otel



Bursa Merkezde Uludağ yolu üzerinde yer alan otel 4 yıldızlıdır. 10 suit, 65 standart oda olmak üzere toplam 75 oda, 160 yatak kapasitesi ile hizmet veren otelde ova ve dağ manzarası panoramiktir. Odaların tümünde Telefon, müzik yayını, balkon, minibar, kasa, çay/kahve makinesi, televizyon, kablo tv, uydu tv, split klima, küvet-banyo, saç kurutma makinası, banyoda telefon mevcuttur. Kahvaltı salonu lobby bar, roof bar, teras bar, 1 alakart restaurant (500 pax.) 1 adet açık büfe restaurant, 2 adet 150 kişi kapasiteli toplantı ve kongre salonu (Tepegöz, beyaz tahta, slide projektör, flipchart, barkovizyon, mikrofon, video player, televizyon,

fax) bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 95.-€, iki kişi için oda fiyatı 135.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı dahildir.

Anatolia Otel Bursa



4 yıldızlı olan otel şehrin turistik merkezinde olup Bursa havaalanına 35 km, Denize 20 km ve Uludağ Kayak Merkezi ne 25 km uzaklıktadır. 1985 yılı Haziran ayında hizmete açılan Hotel Anatolia Bursa, panoramik manzaralı ve 116 odası bulunan bir oteldir. 116 odanın 6'sı suit, 76'sı standart, 34'ü geniş yataklı odalardır. Otelin her odasında air condition sistemi, tv-uydu yayını, Digitürk, minibar, saç kurutma makinesi mevcuttur. Ayrıca Termal Hamamlar, Business Center, Kapalı Otopark, Açık Yüzme Havuzu, Erkek ve Bayan Kuaförü bulunmaktadır. Otel bünyesinde 150 kişilik toplantı salonu bulunmaktadır. Toplam 850 kişilik restaurant, kahvaltı salonu, snack bar, Kafeterya, Lobi Bar, Çatı Bar, Türk Mutfağı, Kuzine ile hizmet veren otelde tek

kişi için oda fiyatı 70.-€, iki kişi için oda fiyatı 110.-€'dur. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Ada Palas Otel



Ada Palas Oteli Bursa ili Çekirge Semtinde yer almaktadır. Yaklaşık 100 yıllık bir geçmişine sahip olan binada 3 yıldızlı olarak hizmet veren tesiste toplam 31 oda, 62 yatak kapasitesi yer almaktadır. Tesiste özel otopark, jeneratör, oda servisi, her katta Türk hamamı yer almaktadır. Hamamlarında termal su bulunan otel misafirleri hamamlardan ücretsiz olarak faydalanabilmektedir. Odalarda televizyon, kablolu tv yayını, kablosuz internet, direkt dial telefon, minibar, safe box, saç kurutma makinesi, merkezi ısıtma sistemi bulunmaktadır. Tek kişi için oda fiyatı 85 TL, iki kişi için oda fiyatı 150TL'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Black Cloud Hotel



Bursa il merkezinde yer alan Black Cloud Hotel Kent Meydanı Alışveriş Merkezi'nin karşısında 2007 yılında hizmet vermeye başlamıştır. 3 yıldız standardında hizmet veren otelde 25 standart, 3 executive oda ve 2 suit oda olmak üzere toplam 30 oda yer almaktadır. Tüm odalarda kablosuz internet, mini bar, saç kurutma makinesi, split

klima, banyo, oda servisi, ses izolasyonu, uydu bağlantılı TV, telefon hizmetleri verilmektedir. Restorant, lobby ve yaklaşık 100 kişilik toplantı salonu ile hizmet veren tesiste tek kişi oda fiyatı 90 TL, iki kişi için oda fiyatı 150 TL'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

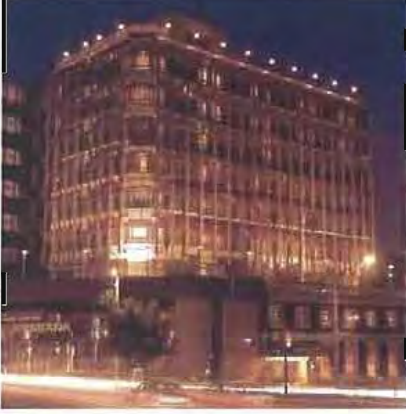
Kent Otel



Bursa il merkezinde Ulucami'ye oldukça yakın konumlanmış olan Kent Otel 1968'den beri hizmet vermektedir. 3 yıldız standardına sahip olan otelde 57 oda, 114 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Tüm odalarda duş ve tuvalet, direkt telefon, saç kurutma makinesi, minibar, TV, klima, merkezi ısıtma, yangın alarmı, wireless internet bağlantısı yer almakta olup çamaşır - ütü, sekreterlik hizmetleri, 24 saat oda servisi, resepsiyonda emanet kasa, jeneratör, güvenlik kamerası gibi hizmetleri de bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca tesiste 100 kişilik Tepe Restaurant, 150 kişilik Karagöz Toplantı Salonu bulunmaktadır. Tek kişi için oda

fiyatı 100 TL, iki kişi için oda fiyatı 155TL'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

Kervansaray Bursa Otel



Bursa il merkezinde oldukça merkezi bir konumda yer alan Kervansaray Otel Bursa 3 yıldız standardında hizmet vermektedir. Kervansaray Grubu'nun ilk şehir otellerinden olan tesiste 112 oda 216 yatak kapasitesi mevcuttur. 150 kişi kapasiteli teras restoran ve 250 kişi kapasiteli kapalı restoranı bulunan tesiste terasta Bursa manzarasına hakim açık havuz da yer almaktadır. Tüm odalarda duş ve tuvalet, direkt telefon, saç kurutma makinası, minibar, TV, klima, merkezi ısıtma, yangın alarmı, wireless internet bağlantısı gibi avantajlar sunulmaktadır. 100 kişi ve 40 kişi kapasiteli 2 adet toplantı salonu bulunan tesiste tek kişi için oda fiyatı 115 TL, iki kişi için oda fiyatı 160TL'dir. Bu fiyata kahvaltı ve KDV dahildir.

OTEL ADI	SINIFI	ODA SAYISI	ODA CİNSİ	FİYATI	YATAK KAPASİTESİ
ALMİRA OTEL	5 Yıldızlı	221	Tek	85	500
			Çift	130	
KERVANSARAY TERMAL OTEL	5 Yıldızlı	211	Tek	95	430
			Çift	125	
BAIA BURSA	5 Yıldızlı	150	Tek	140	233
			Çift	160	
HOLIDAY INN	4 Yıldızlı	131	Tek	95	270
			Çift	110	
GÖNLÜ FERAH OTEL	4 Yıldızlı	70	Tek	80	140
			Çift	110	
GÖNLÜ FERAH CITY OTEL	3 Yıldızlı	90	Tek	100	186
			Çift	150	
CENTRAL OTEL	4 Yıldız	53	Tek	60	120
			Çift	80	
OTANTİK CLUB OTEL	5 Yıldız Kalite Belgeli	29	Tek	90	~60
			Çift	120	
BÜYÜKYILDIZ OTEL	4 Yıldızlı	75	Tek	95	160
			Çift	135	
ANATOLIA OTEL	4 Yıldız	116	Tek	70	232
			Çift	110	
ADA PALAS OTEL	3 Yıldız	31	Tek	40	62
			Çift	70	

BLACK CLOUD HOTEL	3 Yıldız	30	Tek	45	60
			Çift	75	
KENT OTEL	3 Yıldız	57	Tek	46	114
			Çift	72	
KERVANSARAY BURSA OTEL	3 Yıldız	112	Tek	45	216
			Çift	70	

* Fiyatlar Euro cinsindedir. Tabloda detaylandırılmış olan fiyatlara KDV dahil olup, kahvaltı ücreti dahildir.

İnşaat Aşaması Devam Eden Projeler

Hilton Ailesi (Hilton & Hampton, Hilton Garden Inn)



Durmazlar Makine ile franchising anlaşması imzalanarak projelendirilen ikiz otel konseptindeki Hilton & Hampton Yalova Yolu üzerinde hizmete açılacaktır. Hafriyat aşamasında olan projede Hilton Hotel Corporation'a ait Hampton markası ilk kez Türkiye pazarına girecektir. Toplam yaklaşık 35.000 m² kapalı alana yayılması planlanan projenin 40 milyon USD'a mal olacağı hesaplanmıştır. 5 yıldızlı hizmet verecek olan Hilton Hotel ile 3 yıldızlı hizmet verecek olan Hampton Hotel ayrı iki blok şeklinde inşa edilecek ancak alt katlarından birbirleri ile ilişkilendirileceklerdir. İnşaatın 2011 yılında tamamlanacağı belirtilmektedir. Hilton Hotel 170 odalı, Hampton Hotel ise 106 odalı olarak planlanmıştır. İnşaatın tamamlanması ile birlikte Yalova Yolu Hotel Baia'dan sonra ikinci 5 yıldızlı otele kavuşacaktır.

Mudanya Yolu üzerinde Amplio ile anlaşarak inşa edilecek olan Hilton Garden Inn konseptini inşa etmek isteyen Hilton Ailesi'nin arsa alım işleminin gerçekleştirildiği ancak projelendirme aşamasında olduğu için henüz lansman yapmadığı duyumu alınmıştır. Arsa alanının 10.000 m² olduğu, projelendirme aşaması devam eden binanın da 5.500 m² kapalı alana sahip olması düşünülmektedir. 160 odalı olması düşünülen proje için 20 milyon USD'a mal olması beklendiği açıklanmıştır. Değerleme çalışması itibari ile kaba inşaatı tamamlanmak üzere olan otelin 2011 yılının son bölümlerinde faaliyete girmesi beklenmektedir.

Grand Plaza



Kükürtlü bölgesinde 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı olarak inşaatına devam edilen otelde 80 oda ve 12 residence bulunmaktadır. Yaklaşık 7.500 m² arsa üzerinde 17.500 m² kapalı alanlı şekilde inşa edilen tesiste 2.500 m² termal spa merkezi planlanmıştır. Ayrıca çeşitli büyüklüklerde toplantı salonları ve 1 adet büyük ölçekte (yaklaşık 600 kişilik) balo-konferans salonu düşünülmüştür. Termal kaynaklardan yararlanabilecek olan tesisin inşaat çalışmaları halen devam ettiği öğrenilmiştir.

u

Yeni Çelik Palas Oteli



Sosyal Güvenlik Kurumu mülkiyetinde bulunan ve mevcut Çelik Palas Oteli'nin arka cephesinde bulunan kaba inşaatı tamamlanmış tesis yakın gelecekte faaliyete geçebilecektir. 41.000 m² arsa üzerinde 1980'li yıllarda inşasına başlanmış tesiste toplam 86.000 m²'ye yakın kapalı alan bulunmaktadır. Bloklar halinde başlanmış olan otel 5 yıldızlı standartta hizmet verebilecek olan 259 oda, 36 apart daireden oluşmaktadır. Otel odalarında her odada 2 yatak, apart dairelerde ise her dairede 4 yataklı olmak üzere toplam 670 yatağa sahip olabilecektir. Kongre salonu, fuaye alanlar, fuar bölümü, kapalı otoparkları, helikopter pisti ile düşünülmüş olan otel kaba inşaat aşamasında bırakılmıştır. Termal kaynaktan yararlanma hakkı olduğu belirtilen tesis kaba inşaatının güçlendirilerek ve ince işlerinin yaptırılarak tekrar hayata geçmeyi beklemektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Bursa İli



Bursa 40 derece boylam ve 28 - 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizinin güneydoğusunda yer alan, toplam il nüfusu 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayım sonuçlarına göre 2.255.815 ile Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

Denizden yüksekliği 100 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleriyle Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır.

Toplam yüzölçümü 10.891 km² olan Bursa ili topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır.

Bursa ilinin en büyük ovası 537 m² ile Karacabey ovasıdır. Mustafakemalpaşa, İnegöl, İznik, Orhangazi ve Yenişehir de Bursa İli'nin diğer ovalarıdır.

2009 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre, Türkiye nüfusunun yüzde 3,5 kadarının yaşadığı Bursa ili en fazla nüfus artışı olan illerden biridir. İl nüfusunun %88,2 bölümü kentlerde, % 11,8 bölümü ise köylerde yaşayan nüfusu oluşturmaktadır.

İl sınırları dahilinde Uluabat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. İlin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Koca Dere, Kara Dere, Aksu Deresidir.

İlin sahip olduğu 135 km. kıyı bandınının 22 km.lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir.

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru

uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mucur Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

Nüfusun kentte yaşayan ve kırsal alanda yaşayan oranına bakıldığında da Bursa ili kentleşme oranının 1935'ten bu yana Türkiye ortalamasının her zaman üzerinde olduğu gözlenmektedir. 1970 yılından itibaren de kentsel nüfus oranının, kırsal nüfus oranını geçtiği görülmektedir. Türkiye genelinde ise kentsel nüfusun oranının yüzde 50'nin üzerine çıkması 1985 yılında olmuştur. Bu da gösteriyor ki Bursa ili kentleşme sürecini Türkiye'den daha önce yakalamıştır. Geçmişten bugüne kentsel nüfus oranı Türkiye genelinden fazla olan Bursa ili 1960'dan sonraki hızlı artışıyla kentleşme sürecine daha erken girmiştir.

Yıl	BURSA		TÜRKİYE	
	Kent	Kır	Kent	Kır
1940	40,2	59,8	35	65
2000	76,7	23,3	65	35
2007	81,2	18,8	70	30
2009	86,2	13,8	74	26

Bursa ili toplam 1.081.954 hektar alana sahiptir. Bu alanın 429.850 hektarını tarım yapılan kültür arazisi oluşturmaktadır.

Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir. Tarımsal arazilerin işletme başına düşen miktarları gözönüne alındığında, Bursa'nın geneli 50 - 100 dekarlık işletme büyüklüğüne sahiptir. İlçe bazında bakıldığında Bursa merkez, Karacabey, Yenişehir ve Orhangazi ilçelerinin bu sınıрын üstünde işletme büyüklüklerine sahip oldukları görülür. İlde kıyı ve göller çevresinde sofralık zeytin ve üzüm ile iç kesimlerde verimli ova topraklarında çeşitli sebze ve meyve, daha yüksek dağ ve yaylalardaki arazilerde patates ve çilek tarımı geniş yer tutmaktadır.

Hayvancılıkta genel bir yapı değişikliği görülmemekle birlikte büyükbaş hayvancılığa doğru yönelme gözlenmektedir. İlin çayır ve mera varlığının yetersizliği nedeni ile özellikle büyükbaş hayvancılıkta yoğun olmak üzere açık ve kapalı ahırlarda entansif yetiştiricilik yaygın durumdadır. İlin başlıca hayvan varlığı şu şekildedir; koyun, kıl keçisi, manda, sığır, at .

Turizm potansiyeli açısından en önemli merkezlerden olan Bursa'da, erken Hıristiyanlık ve Osmanlı döneminin eserleri bulunmaktadır. Türkiye'nin kış turizmi merkezi olan Uludağ Kayak Merkezi, Bursa'ya 40 dakika uzaklıktadır ve kış turizminin bütün olanaklarına sahiptir, günübirlik turizm, kampçılık ve trekking için ideal bir ortamdır. Bursa'da bulunan kaplıcalar Roma Dönemi'nden beri kullanılan sağlık merkezleridir. Bursa içinde Çekirge semti bir kaplıcalar merkezidir. İlçelerinin çoğunda da kaplıcalar yılın her döneminde talep görmektedir. Ayrıca, İznik ve Uluabat gölleri su sporları için ideal alanlardır.

Bursa'da sanayi geleneksel olarak dokumacılığa dayanmaktadır. 1960'lardan itibaren başlayan çeşitli sanayi kolları içinde otomotiv, metal eşya ve gıda sanayileri, bugün çok gelişmiştir. Tarım kesiminin önemli bir kolu da hayvancılıktır. İpekböcekçiliği'nin yanı sıra ilde yetiştirilen koyunlardan kıvrıkcık ve merinos türleri yaygındır. 1970'lerden sonra canlanan sığır besisi, daha çok süt üretimine yönelmiştir. Osmanlı döneminden kalma Karacabey Tarım İşletmesi, hayvan ırklarının islah edilmesi çalışmalarında çok verimli neticeler almaktadır. Bunların başında tavukçuluk ve at yetiştiriciliği gelir. Uludağ yörelerinde yapılan arıcılık, Marmara kıyılarında yapılan balıkçılık ve göllerdeki tatlı su balıkçılığı da, hayvancılık kapsamında yer alan uğraşlardır.

Bursa ili, Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin kurulmasıyla, bu konuda ülke genelinde organize sanayi bölgesinin kurulmasına öncülük etme özelliğine sahiptir. Bursa'da bulunan organize sanayi bölgeleri; Bursa, Demirtaş, Nilüfer ve Batı Organize Sanayi Bölgesi'dir. Ayrıca çevre ilçelerde, İnegöl, Mustafakemalpaşa ve Gürsu Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır. Bunlar dışında ilde kurulması planlanan organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. İlde bulunan sanayi bölgelerinde; tekstil, otomotiv ve yan sanayi, makine ve metal sanayi, kimya ve plastik sanayi, demir-çelik, plastik ve kağıt işleme sanayi bulunmaktadır.

Otomotiv sektörü açısından Türkiye'de önemli bir yere sahip olan Bursa ilinde, 2003 yılı rakamlarıyla Türkiye'nin toplam binek otomobil üretiminin %85'i, minibüs-midibüs üretiminin % 54'ü, kamyonet üretiminin ise % 31'i yapılmıştır.

İlin geleneksel sektörü olan tekstil sektörünün modernleşme aşamasına geçişi Merinos Yünlü Dokuma Fabrikası ile İpekçi Fabrikası'nın kurulması ile başlamıştır. Günümüzde Bursa tekstil sanayisinde, iplik hammaddesinin üretiminden konfeksiyon üretimine kadar çok geniş bir ürün yelpazesi, bu sektör içinde yer almaktadır. Türkiye'de kurulu 11 adet sentetik iplik fabrikasının 8'i Bursa'da bulunmaktadır. Sentetik iplik üretim kapasitesi itibarı ile Bursa, Türkiye'nin toplam kapasitesinin yüzde 75'ine sahiptir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır. Bursa'dan yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık %15'idir.

3.2.2 Osmangazi İlçesi



Coğrafi Konum

1987 yılında kurulan ilçenin toplam yüzölçümü 399 km² dir. Marmara Bölgesi'nde, Bursa'nın en büyük merkez ilçesi olan Osmangazi, doğuda Gökdere, batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası ile çevrilidir. 116.520 km²lik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının keşiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km., Yalova'ya 74 km., Gemlik'e 30 km. uzaklıktadır. İlçe 92 mahalleden oluşmaktadır.

Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda, Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde bulunan Osmangazi, güneydoğusunda yüksekliği 2.543 m.'ye ulaşan Uludağ'ın dağ köyleriyle çevrelenmiştir.

Nüfus Durumu

2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Verilerine Göre Genel Nüfus Sayım Sonuçları;

Nüfus Sayımı		Toplam
Şehir	Köy	
752.155	13.573	765.728

İklim

Bölgede ılıman marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500-700 mm. arasındadır.

Tarım

İlçede en çok yetiştirilen ürün, tahıldır. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl tarlaları kaplar. Buğday, arpa, yulaftan başka, baklagillerden fasulye ve bakla ekilir. Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında şekerpancarı, pamuk, susam, ayçiçeği, tütün gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki bir çok verimli arazi yoğun konut yapımından dolayı betonlaşmaya teslim olmaktadır.

Sanayi

İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemciliği, makine ve madeni eşya yapıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ, un fabrikaları ve tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.

BÖLÜM 4**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Bursa
İlçesi	:	Osmangazi
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Altınova
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü	:	7.961,79m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3198
Parsel No.	:	67
Niteliği	:	Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası
Sahibi	:	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arsa sahibi ile müşteri arasında imzalanan sözleşmeler;

Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi (Mal Sahibi) ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Yatırımcı) arasında 09.05.2008 tarihinde imzalanan "Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Taraflar Arasında Ibis Otel ve Müştemilatı İnşaat ve İşletme Sözleşmesi'nin" bazı şartları aşağıda listelenmiş olup sözleşmenin tamamı rapor ekinde sunulmaktadır.

Madde 2: Sözleşmenin Konusu;

- İşbu sözleşmenin konusu, Mal Sahibi'nin sahibi ve mutasarrıfı bulunduğu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'ne kayıtlı H22D02A3A pafta 3198 Ada 8 no'lu Parsel (898,89 m²) ve 10 no'lu Parsel (7.062,90 m²), toplam 7.961,79 m² yüzölçümlü arazi (Bundan böyle "Arazi" olarak anılacaktır.) üzerinde imar planına, ruhsata ve keza Yatırımcı Firma tarafından hazırlanacak projelere uygun olarak IBIS Otel ve Müştemilatı'nın (Bundan böyle Proje olarak anılacaktır.) anahtar tesliminin 3.2 maddesinde belirtilen süre zarfında işletilmesi ve sözleşme süresinin sonunda Mal Sahibi'ne bila bedel devredilmesi teşkil etmektedir.

Madde 3: Taahhüdün Şartları;

- 3.1 İşbu sözleşmenin 5. maddesinde belirtilen projelerin tamamlanması ve inşaat ruhsatının alınması 31.12.2008 tarihine kadar tamamlanacaktır. Yatırımcı Firma, inşaat ruhsatının alındığı tarihi müteakip 30 gün içerisinde inşaatı başlamak üzere IBIS Otel ve Müştemilatı'nı iki tam yıllık inşaat süresi içerisinde anahtar teslim yapmayı taahhüt etmektedir.
- Otel oda sayısı en az 180 veya yukarısı olacaktır.
- 3.2 İnşaat ruhsatlarının alınmasını ve iş yerinin açılmasını müteakiben 2 (iki) yıl inşaat dönemi ve işletme döneminin ilk 5 (beş) yılı ödeme yapmaksızın, işletme döneminin altıncı 6. (yıldan itibaren ve takip eden 25 (yirmibeş) yıl boyunca tesisleri, bedeli karşılığı işletmeyi taahhüt etmektedir.
- 3.3 Yatırımcı Firma, Mal Sahibi'nin kullanımına verilmek üzere aynı parsel üzerinde sözleşmenin imzalanmasını müteakiben yukarıda belirtilen süre içinde Ek1'deki ekipmanları ile birlikte, 400 (Dört yüz) kişilik 600 m² taban alanı üzerine oturmuş ve tavan ile döşeme kat arası mesafesi 5,50 m. (beş buçuk metre) olan, havalandırma, ısıtma ve soğutma tesisatlı restoranı ince inşaatı tamamlanmış olarak ve masrafları kendisine ait olmak üzere inşa etmeyi taahhüt etmiştir. Restoranın bahçesine aydınlatmalı bir süs havuzu yapılacaktır.

Madde 5: İnşaatın Süresi;

- Arazilerin Mal Sahibi tarafından tevhid edilmesinin ardından, Yatırımcı firma tarafından hazırlanacak olan projeler Accor onayına sunulacak ve Projelerin ilgili Belediyece tasdikinin ardından, 31.12.2008 tarihine kadar inşaat ruhsatı alınarak ve inşaat ruhsatının alınmasını müteakip Yatırımcı Firma tarafından 30 gün içerisinde inşaata başlanarak en geç 24 (yirmidört) ayda anahtar teslimi yapılarak bitirilecektir. İnşaatın mücbir sebep dışında herhangi bir nedenle süresinde tamamlanmaması ve anahtar teslimi yapılmaması halinde Yatırımcı Firma, Mal Sahibi'ne her gün için 500 (Beşyüz) USD ceza-i şart ödeyecektir. Bu süre hiçbir suretle inşaatın bitim tarihinden itibaren 12 (oniki) ay'ı geçemez. Gecikme süresinin 12 (oniki) ayı geçmesi halinde ve taahhüt konusu işin şartnamedeki esaslar dahilinde tamamlanamaması durumunda, 12. (onikinci) ayın dolduğu tarih inşaatın tamamlandığı tarih olarak esas alınır ve 5 (beş) yıllık ödeme yapılmayacak işletme dönemi başlamış kabul edilir.

Madde 10: Kira Bedelinin Ödenmesi;

- İş bu sözleşmenin kira ödemeleri, inşaat ruhsatının alınarak iş yeri açılışının yapılmasını müteakip başlamak suretiyle 2 (iki), yıl inşaat dönemi ve 5 (beş) yıl işletme dönemi ödemesiz olmak üzere aşağıdaki şekilde ödenecektir.

Sözleşme Yılı	Sözleşme Dönemi	Bedel-USD olarak
-	İnşaat	Bedelsiz
-	İnşaat	Bedelsiz
1. Yıl	İşletme	Bedelsiz
2. Yıl	İşletme	Bedelsiz
3. Yıl	İşletme	Bedelsiz
4. Yıl	İşletme	Bedelsiz
5. Yıl	İşletme	Bedelsiz
6. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
7. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
8. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
9. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
10. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
11. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
12. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
13. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
14. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
15. Yıl	İşletme	90.000 (Doksanbindolar) + KDV
16. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
17. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
18. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
19. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
20. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
21. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
22. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
23. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
24. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
25. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
26. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
27. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
28. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
29. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV
30. Yıl	İşletme	100.000 (Yüzbindolar) + KDV



- Üst hakkı tesisinden başlayarak Gayrimenkulün Mal Sahibine teslim edilmesine kadar geçen süre içinde tüm emlak vergileri, belediyelerce tahsil olunan temizlik vergileri ve sair yükümlülüklerde yatırımcı firmaya ait olacaktır.
- Yatırımcı firma tesislerin tesisat, cihaz, makine, teçhizat, tefriş ve dekorasyonunun, işletme süresi boyunca ekonomik ömrünü dolduran makine ve teçhizatların belli dönemlerde yenilenmesinden, binaların bakım onarımının yapılmasında ve standardında muhafaza edilmesinde sorumludur.

Madde 22: Süre;

- Bu sözleşme Taraflarca imzalandığı gün yürürlüğe girer ve sözleşmenin imzalanmasını müteakip inşaat ruhsatının alınması ve işyeri açılması tarihinden itibaren işletme hakkı süresinin sonuna kadar geçerli olur. İnşaat ruhsatının alınmasını takip eden 30 (otuz) gün içerisinde ve 31.12.2008'den geç olmamak üzere inşaata başlanarak 24 (yirmi dört) ay süren dönem, inşaat dönemi ve takip eden 30 (Otuz) yıl işletme dönemidir. Yatırımcı Firma'nın inşaatı erken bitirmesi halinde bu süre işletme süresine eklenir.
- Bu sözleşme konusu arazi ile ilgili olarak avan projelerinin oluşmasının ardından Accor SA'dan Yatırımcı Firma tarafından onay alınacaktır.. Accor SA tarafından onay verilmemesi halinde bu durumun Mal Sahibi'ne bildirilmesine müteakip 3 (üç) gün içerisinde işbu sözleşme başkaca bir işlem ve ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinde sona erecektir. Bu sona erme sebebiyle tarafların birbirlerinden herhangi bir nam veya isin altında herhangi bir talep hakları bulunmamaktadır.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Tamaris Turizm A.Ş. arasında, 29.06.2010 tarihinde yapılan kira sözleşmesi gereğince; değerlendirme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 03.03.2011 tarihinde yapılan incelemeler ve ekte sunulan 03.03.2011 tarihli takyidat yazısında göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda listelenmiştir. İlgili takyidat yazısı rapor ekinde sunulmaktadır.

- A) M: Bu parsel lehine aynı köy 7220 ada 1, 7222 ada 1, 7223 ada 1 aynı köy 1628, 1630 parseller aleyhine planında görüldüğü üzere irtifak hakkı. (12.06.1991 tarih, 3923 yevmiye)
- B) Müstakil ve daimi nitelikte olan üst (inşaat) hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 30 yıl müddetle 2120 no'lu sayfada tescil edildi. (07.08.2008 tarih, 23651 yevmiye)

Rehinler

- **İpotek:** Türkiye İş Bankası Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, 11.500.000,00 EURO bedelle, 1. dereceden, ile ipotek bulunmaktadır. (16.09.2009 tarih ve 17274 yevmiye no)

62

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Düz ve Mantarlı Tab	Alan/Parsel	: 1180/2
Zemin No	: 141/152	Yüzölçüm	: 3.901,99 m ²
Brüt Et	: BEP/SOĞUKMANGAZI	Arazi Tipli Notları	: 10/10/2010, 22.12.2010, 03.03.2011 (ayrıkça 2198 sıra 6/ parsel/ünvanı) "ÜST İNŞAAT HAKKI" BEP/SOĞUKMANGAZI VE SAKAT RESTORAN BİNASI
Kurum Adı	: ÖZMANGAZI TA		
Mülkiyet Kısıtları	: AULA/AYAKTA		
Çıkış Yolu	: 22/3/10		
Konut Durumu	: SAHİ		

TAŞINMAZ ŞEHİR BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lezeli	Tarih - Yorum	Tarih - Yorum
1	İRTİFAKTA 20 PARSELLE KİMLİK AYRIM KÖY 3220 ADA 1 9225 ADA 1 AYRIM KÖY 141/152 PARSELİN ALI VEHİP PLANINDA BÖLÜMÜ 112/2P İRTİFAK HAKKI/ŞEHİRİNİN EMLAK 12/00/1991 SIRA 7		10/01/2010 - 9225	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Alınan	Ekim No	İmar Pas/Payda	Meteraj	Edinme Tarihi - Yeri	Terkin Tarihi - Yeri
11010121	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		7.041,75	Ehmet Yılmaz 3.000 TL / 10/01/2010 DİĞER 2008 - 13052	

Rahat							
Rahat Tipi	Açıklama	İmar	Faz	Değer/Ölçüm	Statü	Tarih - Yeri	Not
İmar	15/10/10 TÜRKİYE D. HAKKINDA A.Ş. Verdiği 41/00/02/00 Sıra No 41/11/20/00/08/02/01/10 YERİNE İNŞAAT İZİNİ VERİLEN KONUT İZİNİ VERİLEN Sıra No 41/00/02/00	11	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	7.041,75	F.B.A.	10/01/2010 - 13052	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 10/01/2010 - 13052

Rahatın Kısıtları					
Tanım	İmar Pas/Payda	Şehir Mülk	Statü	Tarih - Yeri	Terkin Tarihi - Yeri
15/10/10 TÜRKİYE D. HAKKINDA A.Ş. Verdiği 41/00/02/00 Sıra No 41/11/20/00/08/02/01/10 YERİNE İNŞAAT İZİNİ VERİLEN KONUT İZİNİ VERİLEN Sıra No 41/00/02/00		AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		10/01/2010 - 13052	

Köy Mülkiyeti			
Sıra	Açıklama	Mülk	Tarih - Yeri
1			

Rapor No: TS/B-03/03/2011-10/2

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın mülkiyeti S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (Buttim) üzerine kayıtlı iken mülkiyeti tashihi yolu ile S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi üzerine geçmiş ve bu parsel üzerinde 07.08.2008 tarihinde Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Mükstak ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait 27.12.2010 ve 03.03.2011 tarihli takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

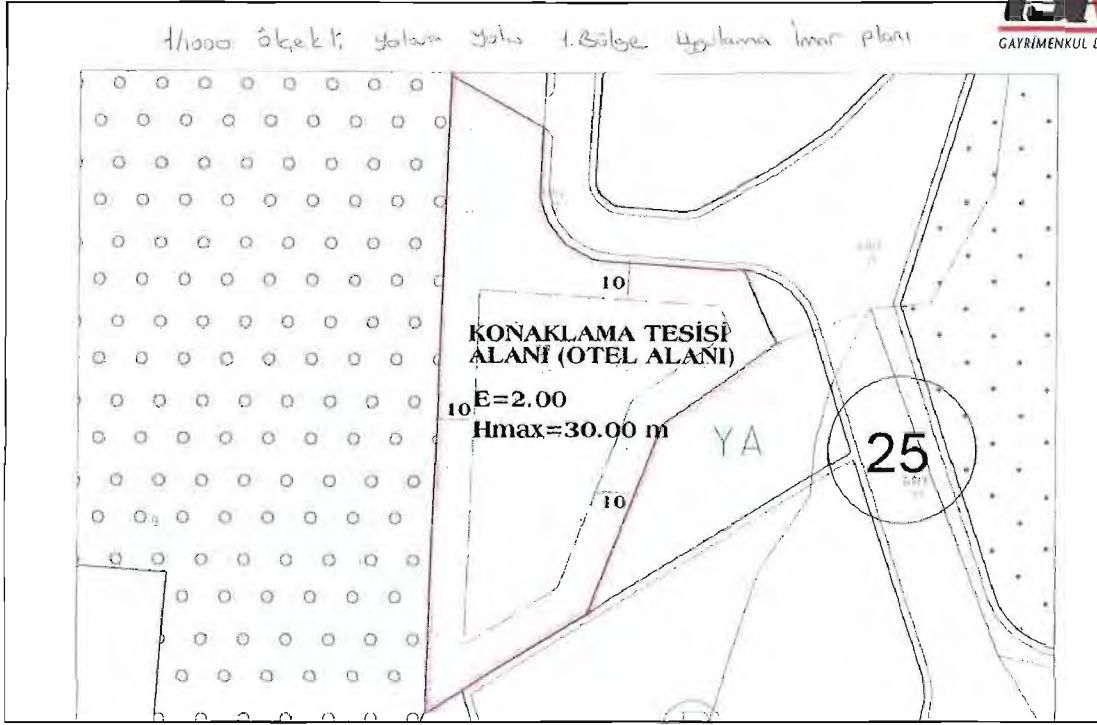
İstanbul ili, Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde Müdürlüğü'nden 22.12.2010 tarihinde ve 25.02.2011 tarihinde alınan imar durumu belgelerine ve yapılan inceleme sonucunda edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu parsel için bilgiler aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

Konu taşınmaz 15.11.2007 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 733/16021078-755 no'lu kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Konaklama Tesisi Alanı (Otel Alanı)" lejandı altında kalmakta olup,

- Emsal: 2.00
- Hmax: 30.00 m.
- Çekme mesafesi: 10 m.

Yapılaşma şartlarına sahiptir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.16.6.OSM.013.4310.01.03/13292(5220) - 5702

25.02.2011

Konu : Yalova Yolu 1.Bölge Uyg.fm.PI.1122d 02a 3a
pafta. 3198 ada. 67 parsel hk.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft- Büyükdere Cad. No:201 C Blok K:8
Levent/ İSTANBUL

İlgi: 24.02.2011 gün ve 13292(5220) sayılı yazı

İlgi yazı ile, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 14.05.2001 gün ve 16021078/108 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalan H22d 02a 3a pafta, 3198 ada, 67 parselde Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere hazırlanacak rapor ekine konulmak için mevcut imar durumunun ve son 3 yılki imar durumunun yazılı olarak verilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, söz konusu parselin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 14.05.2001 gün ve 16021078/108 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında ticaret alanında (Butim Tesisleri Alanında) kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2007 tarih ve 733 sayılı karar ve 16021078/755 sayılı kararı ile plan değişikliği yapılarak, plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dahilinde E:2.00 Hmax:30.00 m. yapılanma koşullu Konaklama Tesis Alanı(Otel Alanı)nda kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ahmet DONBALOĞLU
İmar Müh.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

EKİ:
-ilgi yazı örn.
-plan değ.den önceki durum örn.
-plan notları örn.
-1/1000 ölç. onaylı imar pl.örn.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 17.06.2009 tarih 311 sayılı 1.492 m² alanlı "Restorant" için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 17.06.2009 tarih 311 sayılı 7.523 m² alanlı "Otel" için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 17.06.2009 tarihli restoran ve otel bloğu için onaylanmış mimari proje bulunmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan restaurant için, toplamda 1.492,00 m² kapalı alan için verilmiş, 30.06.2010 tarih ve 170 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.*
- Toplamda 7.523,00 m² kapalı Alana sahip "Otel ve bunlara benzer misafir evi için" verilmiş, 30.06.2010 tarih ve 170 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.*

* Söz konusu gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde, mevcut durumu ile yasal durumu arasında fark olmadığı görülmüştür. Mevcut yapılar 30.06.2010 tarihli ve 170 no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ile uyumludur.

✓ **Yapı Denetim :**

- Söz konusu parsel üzerindeki inşaat faaliyetlerini Y. Yalova Yolu BUTTİM İş Mer. A Blok/17 Bursa adresinde faaliyet gösteren Y.D. Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait 22.12.2010 ve 25.02.2011 tarihli imar durum yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu arsa üzerinde üst hakkı bulunan otelin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği ve ayrıca taşınmazın tapu kaydında mevcut olan ipoteğin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlık üzerinde Türkiye İş Bankası Türkiye Sınai Kalkınma Bankası, 11.500.000,00 EURO bedelle ipotek bulunmaktadır. (16.09.2009 tarih ve 17274 yevmiye no) takyidatın proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ilgili bankadan temin edilerek ekte sunulmaktadır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ****5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Gayrimenkullerin açık adresi: Bursa-Yalova Yolu, Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi Yanı, 3198 Ada, 67 Parsel, Osmangazi/BURSA

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Bursa Yalova yolu üzerinde Yalova istikametinde ilerlerken, sol tarafta konumlanmış olan Real Alışveriş Merkezi Binası ve Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Binası geçildikten sonra yaklaşık 300 m. ileride konumlanan Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi (Buttim) sapağından sağa dönülür. Ulaşılan Fuat Caddesi'nden yaklaşık 330 m. ilerlenir ve yolun sonundan sağa dönülür. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık 300 m. ileride yolun sonunda konumlanmıştır.

Bursa Merkezine yaklaşık 6 km. mesafede konumlanmış olan taşınmazın yakın çevresinde Bursa Orman Bölge Müdürlüğü binası, Buttim Binası, Tüyap, Real Market gibi bilinirliği yüksek binalar konumlanmıştır. Konut fonksiyonunun çok seyrek yerleştiği bölgede, önemli aks olarak belirlenen Yalova-Bursa yolu üzeri, ticaret ve hizmet birimleri üzerine yoğunlaşmıştır. Yol üstündeki 1-3 katlı ticaret amaçlı kullanılan yapıların dışında bir çok fabrikanın üretim tesisleri de bu yol üzerinde konumlanmıştır. Ayrıca yol üzerinde Real Market, Özdeş Alışveriş Merkezi, As Merkez ve İkea gibi ticari potansiyeli yüksek alışveriş merkezi ve zincir ticari merkezler bulunmaktadır.





(Konu Taşınmazlar ve Yakın Çevresi)

Konu Gayrimenkulün Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Bursa Kent Merkezi	5,30 km.
Bursa Havaalanı	9,00 km.
Mudanya İDO iskelesi	27,00 km.
BUTTİM	0,50 km.
Tuyap	0,30 km.

5.2 Gayrimenkullerin Mevcut Durumu

Merkezi bir konumda bulunan değerleme konusu taşınmaz düzgün bir geometrik yapıda değildir. Eğimi düze yakındır. Parsel içindeki otelin ve parselin sınırları beton duvarlarla çevrilmiştir.

Parsel üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi BUTTİM tarafında yer alan otel bloğu, diğeri ise TÜYAP tarafında bulunan restaurant bloğudur.

Otel bloğu bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katta teknik odalar, personel odaları, idari odalar; zemin katta toplantı salonu, lobi, fuaye, restaurant, bar, resepsiyon, ofis hacimleri, mutfak; normal katlarda ise otel odaları yer almaktadır.

Akfen GYO Bursa İbis Otel Mimari Proje KatFonksiyonları ve Alanları		
Restaurant - Onaylı Mimari Projeye Göre		
Bodrum	635,87	Teknik oda, hidrofor, elektrik dairesi, sığınak, mekanik havalandırma, soyunma odaları, WC'ler, mutfak, su depoları
Zemin	619,69	Restaurant, fuaye, servis mutfak, WC, vestiyer
Asma Kat	209,69	Teknik mahal, depolar
Restaurant Toplam Alan	1465,25	
Otel Bloğu - Onaylı Mimari Projeye Göre		
Bodrum	824,33	Su depoları, sığınak, hidrofor, çamaşır odası, ütü odası, WC, ısı merkezi, soyunma odaları, elektrik-UPS odası
Zemin	926,93	Toplantı salonu, oturma salonu, lobi, fuaye, restaurant, bar, resepsiyon, ofisler, mutfak, depolar
1. Normal Kat	821,72	Odalar ve çamaşır odası
2. Normal Kat	821,72	Odalar ve çamaşır odası
3. Normal Kat	821,72	Odalar ve çamaşır odası
4. Normal Kat	821,72	Odalar ve çamaşır odası
5. Normal Kat	821,72	Odalar ve çamaşır odası
6. Normal Kat	788,29	Odalar ve çamaşır odası
7. Normal Kat	775,25	Odalar ve çamaşır odası
Otel Bloğu Toplam Alan	7523,4	

Yapının Cinsi	:	Betonarme karkas
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	İbis Otel 7.523,4 m ² (Yapı ruhsatına göre ve mevcut duruma göre)
Çatı Kaplaması	:	Teras çatı
Dış Cephe Kaplaması	:	Sıva üzeri boyalıdır
Yaşı	:	1
Elektrik	:	Şehir şebekesine bağlıdır.
Su	:	Şehir şebekesine bağlıdır.

Kanalizasyon	:	Şehir şebekesine bağlıdır.
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Soğutma Sistemi	:	Hava soğutmalı Chiller gruplarıyla sağlanmaktadır.
Havalandırma Sistemi	:	Klima santralleri ve egzost fanları vasıtasıyla sağlanmaktadır.
Güvenlik Sistemi	:	Kartlı geçiş ve hırsız alarm sistemi mevcuttur
Yangın Güvenlik Sistemi	:	Otomasyon sitemine bağlı yangın güvenlik ve ihbar sistemi bulunmaktadır. Yangın söndürme sistemi springler olup, ayrıca yangın dolapları ve yangın tüpleri mevcuttur.
Asansör	:	1'i servis asansörü olmak üzere toplamda 3 adet asansör.
Yangın Merdiveni	:	2 adet yangın merdiveni mevcuttur.

Katlara Göre İnşaat Detayları ve Kat Kullanımları

Bodrum Kat

Bodrum katta su depoları, sığınak, hidrofor, çamaşır odası, ütü odası, WC, ısı merkezi, soyunma odaları, elektrik-UPS odası bulunmaktadır.

Zemin	:	Seramik kaplama
Duvar	:	Sıva üzeri boya, seramik (WC'ler)
Tavan	:	Asma Tavan
Doğrama	:	Pvc ve alüminyum doğrama
Aydınlatma	:	Floresan armatür

Zemin Kat

Zemin katta Toplantı salonu, oturma salonu, lobi, fuaye, restaurant, bar, resepsiyon, ofisler, mutfak, depolar

Zemin	:	Kısmen parke, kısmen seramik (fuaye alanı, lobby ve restoran), halı (toplantı odası),
Duvar	:	Kağıt ve kısmen granit (toplantı odaları ve restoran), seramik (WC'ler)
Tavan	:	Floresan armatür aydınlatmalı asma tavan
Doğrama	:	PVC ve alüminyum
Aydınlatma	:	Floresan armatür, spot armatür

Oda Katları

1.-4. normal katlarda 29'ar, 5.-7. Normal katlarda ise 28'er oda yer almaktadır. İki dört katta birer adet özürülü odası yer almaktadır. Katların tamamı oda katı olarak hizmet vermektedir. Herbiri 801 m² büyüklükte olan oda katları toplamda 8.492 m² kapalı alana sahiptir.

Zemin	:	Halı (koridorlar), lamine parke (odalar), seramik (banyo ve WC'ler)
Duvar	:	Boya, seramik (WC'ler)
Tavan	:	Açıpan asma tavan
Doğrama	:	Ahşap (kapı), PVC (pencereler)
Aydınlatma	:	Spot armatür ve dekoratif aydınlatmalar.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın, konumu, imar durumu, yapılaşma şartları, potansiyeli ve çevre gelişimi incelendiğinde, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının imar planı ile uyumlu şekilde "Konaklama Tesisi" olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz merkezi bir konumda bulunmaktadır.
- Yakın çevresinde yoğun olarak ticari amaçlı kullanılan Buttim gibi gayrimenkuller bulunmaktadır.
- Tüyap Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezine 300 m. mesafede konumlanmıştır.
- Taşınmaz Tüyap ve Buttim binasına yürüyüş mesafesine konumlanmıştır.
- Taşınmaz düz, eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Herhangi bir imar terki bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu otel Dünya'nın her yerinde aynı standartları sağlayan bir marka adı altında işletilmektedir.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın Yalova – Bursa yoluna cephesi bulunmamaktadır.

- ❖ **FIRSATLAR**
 - Faaliyete yaklaşık 4 ay önce başlayan otel, Tüyap ve Buttım iş merkezini ziyaret edecek kişilerin birinci tercihleri haline gelecektir.
 - Tüyap Fuar Alanı'nda oldukça önemli ve yüksek katılımcı potansiyeline sahip fuarlar yapılmaktadır.
 - Merinos Kongre Merkezi faaliyete geçmesi Bursa ili geneli için çekici bir başka unsur olmuştur.
- ❖ **TEHDİTLER**
 - Bursa-Yalova Yolu üzerinde ve İzmir Yolu üzerinde inşa edilmekte olan marka oteller bulunmaktadır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

8.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel oğudan meydana geldiği kabul edilir.

8.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

8.2 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

8.2.1. Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2040 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri³

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2040 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

³ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

Finansal Piyasa Özellikleri ⁴	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

8.2.2. Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

8.2.3. İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.⁵

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar) ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁶

8.2.4.Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁷

⁴ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

⁵ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁶ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

8.2.5. Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) ⁸

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 8.2.2 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması(kısa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 8.2.2 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özelini ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir

8.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

8.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazla yakında konumda yer alan, $E=1.5$, 4.000 m^2 alana sahip, ticari imarlı arsanın $4.000.000 \text{ TL}$ bedelle satıldığı öğrenilmiştir (1.000 TL/m^2).
- Buttim kavşağında, 1.500 m^2 alanlı, ticari imarlı arsanın $2.250.000 \text{ TL}$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (1.500 TL/m^2).
- Değerleme konusu parselde yakın konumda yer alan, Yalova Yolu'na cepheli, 6.300 m^2 alanlı, ticari imarlı arsanın $10.000.000 \text{ TL}$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (1.587 TL/m^2).
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imarlı, $E:1.50$ yapılaşma şartlarına sahip 4.000 m^2 alanlı arsanın $4.000.000 \text{ TL}'ye$ satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. ($1.000.-\text{TL/m}^2$).
- Yeni Yalova Yolu'na 30m. cephesi bulunan, ticari imarlı, $H_{\max}=9,50$ olan, 1.628 m^2 alanlı arsanın $1.800.000 \text{ TL}$ fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (1.100 TL/m^2). Parselin değeri yola uzun bir cephesi olmasından ve yüksek emsali nedeniyle yüksektir.

⁷ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁸ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21



- Yeni Yalova Yolu üzerinde, 5.000 m² alanlı, ticari imarlı, E=1 olan arsanın, 4.500.000 TL fiyatla satılık olduğu öğrenilmiştir (900TL/m²). Söz konusu parselin yola cepheli olması fiyatında etkili olmaktadır.
- Yeni Yalova Yolu üzerinde yer alan sanayi imarlı, 7.750 m² alanlı arsanın, 425 TL/m² fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. Söz konusu parselin anayol üzerinde olması ve mevki fiyatında etkili olmuştur.
- Yeni Yalova Yolu üzerinde yer alan, ana yola cepheli, Orman Bölge Müdürlüğü'ne yakın konumlanmış, E=1,50 ticaret alanı emsalli yaklaşık 6.500 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 1.200 USD/m² fiyatla satılmıştır. Söz konusu parselin değerine yola cephesi, lejandı ve emsal değeri etki etmektedir.
- Yeni Yalova Yolu üzerinde konumlanmış olan ticari imarlı arsaların ortalama istenen satış fiyatlarının 660 Euro/m² olduğu belirtilmiştir.
- Yeni Yalova Yolu'na cepheli olan, Buttım girişinin karşısında konumlanmış, 4.108 m² alanlı, ticari imara sahip olan arsa için istenen satış değerinin 5.000.000 USD olduğu belirtilmiştir (1.217 USD/m²). Söz konusu parselin bölgede bilinirliği yüksek bir yapı olan BUTTİM'e yakın olması ve lejandının ticari olması etkili olmuştur ancak bu arsanın uzun süredir satışta olduğu öğrenilmiştir.
- Yeni Yalova Yolu üzerinde, arka cephede yer alan, 10.100 m² alanlı, ticari, imarlı arsanın 4.250.000 TL fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır (420 TL/m²). Anayola cephesinin olmaması değere etki etmektedir.
- Yeni Yalova Yolu üzeri, Beşyol kavşağında yer alan, ticari imarlı, 19.540 m² alanlı arsanın, 40.000.000 TL fiyatla satılık olduğu, pazarlık payının da bulunduğu bilgisi edinilmiştir (2.045 TL/m²). Söz konusu parselin merkezi bir konumda olması ve ticari lejandlı olması değerine etki etmektedir.
- Yeni Yalova Yolu'na cepheli ticari imarlı arsalar için ortalama 1.000 – 1.200 USD/m² fiyat istendiği ancak piyasa koşullarında 1.000 – 1.200 TL/m² fiyatın rayiç değer olduğu belirtilmiştir.
- Yalova Yolu'na cephesi olmayan parsellerin tarla vasıflı olduğu ve imar olmadığı, değerlendirme konusu parselin ise imar durumundan dolayı 700-800 TL/m² fiyatla satış görebileceği öğrenilmiştir.

Değerleme çalışması esnasında yapılan emsal araştırmaları sonucunda, anayola cepheli ve emsali yüksek olan arsaların 1.000 – 1.500 TL metrekare birim fiyatıyla, yolun arka cephelerinde kalan arsaların ise hem emsalinin düşük olması, hem de arka cephelerde kalmasından dolayı 200-400 TL metrekare birim fiyat aralığında satış gördüğü öğrenilmiştir. Fiyatların değişken olması arsaların konumu ve inşaat emsaline bağlıdır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın konumu, Bursa-Yalova yoluna cephesinin bulunmuyor olması, imar durumu, yapılaşma şartları, Bursa-Yalova yolundan yaklaşık 300 m. mesafede bulunuyor olması, özellikleri, yakın çevresi, inşa edilmesi planlanan otel inşaatının imar planının izin verdiği inşaat hakkının yaklaşık yarısı olması ve bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda ve yakın çevre emsalleri incelendiğinde konu gayrimenkulün arsa değeri 1.160 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

ARSA ÜST HAKKI DEĞERİ				
1 m ² Arsa Değeri (*)	363	.-Euro/m ²		
Arsa Büyüklüğü	7.961,79	m ²		
Toplam Arsa Değeri	2.890.130	.-Euro/m ²	2.890.130	.-Euro
			6.396.435	TL
(*) Arsa için birim değeri olarak 1.160 TL/m ² (524 €/m ²) turizm imarlı arsa değerine binaen 30 yıllık üst hakkı değeri olarak % 70'i alınmıştır.				
(**) Buttım mülkiyetinde bulunan arsa üzerinde Akfen GYO A.Ş. lehine 01.11.2040 tarihine kadar Müstakil ve Daimi Üst Hakkı kurulmuştur.				

Arsa Değeri Hesap Detayı = (imarlı arsa değeri x 30 yıllık üst hakkı katsayısı x süre oranı)

$$= 524 \text{ (Euro/m}^2\text{)} \times 0.70 \times 0,99$$

$$= 363 \text{ (Euro/m}^2\text{)}$$

BİNA DEĞERİ (NOVOTEL)			
Kapalı Otopark, Teknik Odaları, Bodrum Kat Tesisat Alanları			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	450	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	824,33	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	370.949	.-€	
Yıpranma Payı	1%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	3.709	.-€	
Bina Değeri	367.239	.-€	367.239 .-€
Restaurant			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	750	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	1.465,25	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.098.938	.-€	
Yıpranma Payı	1%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	10.989	.-€	
Bina Değeri	1.087.948	.-€	1.087.948 .-€
Otel			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	1.200	.-€	
Bina Toplam Kapalı Alanı (bodrum kat dahil)	6.499,07	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	7.798.884	.-€	
Yıpranma Payı	1%		
Mevcut Duruma Göre Bina Bedeli	77.989	.-€	
Bina Değeri	7.720.895	.-€	7.720.895 .-€
Toplam Arsa Değeri			2.890.130 .-€
Toplam Bina Değeri			9.176.082 .-€
Harici Müteferrik İşler			200.000 .-€
TOPLAM DEĞER			12.266.212 .-€
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			12.266.000 .-€

u

8.3.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Çalışmada ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Otel Varsayımları

- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, otelin de hizmete giriş tarihi olan 01.11.2010'dur. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesine göre otelin faaliyete girdiği tarihten itibaren 30 sene olup, 01.11.2040 yılında sona erecektir.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibarıyla gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200'de yıllar itibarıyla sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sisteminde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 51 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında artırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde, 2021 yılına kadar otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması ile oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve bu tarihten sonraki yıllarda %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2011 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 65 oranından başlayarak artacağı ve 2014 yılından itibaren %78 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %22'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2011 yılında %41 olacağı ve yıllar itibarıyla %55'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin inşaat maliyetinin %1,5'i oranında yenileme giderinin ayrılacağı varsayılmıştır.
- Buttim ile Akfen GYO arasında imzalanmış, rapor ekinde sunulan sözleşmeye göre üst hakkı süresinde mülk sahibine ödenecek olan kira bedeli; ilk beş yıl bedelsiz, altı ve onbeşinci yıllarda 90.000 USD (65.085.-EURO) olup, kalan yıllar için 100.000 USD+KDV (72.316.-EURO+KDV) olarak Bursa Uluslararası Teskitil Ticaret ve Alışveriş Merkezi Kooperatifi'ne ödeneceği düşünülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- İndirgeme oranı % 9,13 olarak öngörülmüştür.
- Çalışmalarda Euro bölgesi enflasyon oranı olan %2,5 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası gerçekleşen rakamlar üzerinden hesaplara ilave edilmiş ve her yıl için enflasyon oranı olan %2,5 oranında artacağı varsayılmıştır. Emlak vergisi ilk olarak 2010 yılında 8.644 Euro olarak ödenmiş olup, 2011 yılından başlamak üzere beş yıl boyunca ödenmeyecektir. Emlak vergisi ödemesi 2017 yılından itibaren tekrar ödenmeye başlanacaktır. 2017 yılında ödenecek olan emlak vergisi 2010 yılında ödenen vergi üzerinden, yıllık %2,5 enflasyon oranında artış yapılarak elde edilmiştir.
- Bina Sigortası ödemeleri 2011 yılında 24.792 Euro olarak ödenmiş olup, takip eden yıllarda yıllık %2,5 enflasyon oranında artış yapılarak elde edilmiştir.

Yıllar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vergi (Euro)	8.644,00	8.860,10	9.081,60	9.308,64	9.541,36	9.779,89	10.024,39	10.275,00
Sigorta (Euro)	24.792,00	25.411,80	26.047,10	26.698,27	27.365,73	28.049,87	28.751,12	29.469,90

2

IBIS OTEL ÖZET TABLOSU	
ODA SAYISI	200
YATAK SAYISI	400
AÇIK OLAN GÜN SAYISI	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ	73.000
ODA FİYATI (€)(2011)	51,00
İLK 10 YIL İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%)	4,0%
KALAN YILLAR İÇİN ODA FİYATI ARTIŞ ORANI (%) EURO BÖLGESİ ENFLASYON ORANI	2,5%
DIĞER GELİR ORANI (%)	22%
YENİLEME MALİYETİ ORANI	1,5%
EMLAK VERGİSİ ARTIŞ ORANI	2,5%
BİNA SİGORTASI ARTIŞ ORANI	2,5%

3 YILDAZLI OTEL NAKIT AKIŞI	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025
YILLAR	75%	78%	78%	78%	78%
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0	65%	78%	78%	78%
Açık Olan Gün Sayısı	365	365	365	365	365
Yıllık Oda Kapasitesi	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Oda Fiyatı(€)	51,00	53,04	64,53	74,40	80,12
Oda Geliri(€)	2.419.550	3.020.098	3.821.387	4.133.212	4.562.293
Diğer Gelirler (€) (%20)	532.389	596.276	840.705	932.039	1.003.704
Toplam Otel Gelirleri (€)	2.952.939	3.616.374	4.662.092	5.065.251	5.565.997
GOP (%)	41%	55%	55%	55%	55%
GOP (€)	1.210.459	1.620.244	2.584.529	2.773.365	3.061.298
Giderler (€)	-1.741.880	-1.866.376	-2.017.251	-2.269.133	-2.443.609
OTEL ALANI NET NAKİT AKIŞLARI	1.210.459	1.620.244	2.584.529	2.773.365	3.061.298
Yenilene Maliyet (%15)	-137.641	-141.082	-144.609	-155.728	-167.702
Emlak Vergisi (Arts %2,5)	0	0	-10.275	-10.552	-11.065
Bina Sigortası (Arts %2,5)	-24.792	-25.412	-26.047	-26.950	-29.470
Üst-hakkı Becefil	0	0	0	0	0
OTEL NET NAKİT AKIŞLARI	0	1.453.750	2.201.540	2.295.189	2.868.633

	28.02.2026	28.02.2027	28.02.2028	28.02.2029	28.02.2030	28.02.2031	28.02.2032	28.02.2033	28.02.2034	28.02.2035	28.02.2036	28.02.2037	28.02.2038	28.02.2039	28.02.2040	01.11.2040
78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	247
73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	49.400
82,13	84,18	86,29	88,44	90,65	92,92	95,24	97,62	100,06	102,57	105,13	107,76	110,45	113,21	116,04	118,95	118,95
4.676.350	4.783.259	4.913.090	5.035.918	5.161.816	5.290.881	5.423.132	5.558.711	5.697.679	5.840.121	5.986.124	6.135.771	6.289.171	6.446.400	6.607.560	6.773.653	6.944.683
1.028.797	1.064.517	1.080.880	1.107.902	1.135.599	1.163.989	1.193.089	1.222.916	1.253.489	1.284.827	1.316.947	1.349.871	1.383.618	1.418.208	1.453.663	1.003.305	1.003.305
5.705.147	5.847.776	5.993.970	6.143.819	6.297.415	6.454.850	6.616.222	6.781.627	6.951.188	7.124.947	7.303.071	7.485.647	7.672.789	7.864.508	8.061.224	5.591.508	5.591.508
55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
3.197.831	3.216.277	3.236.684	3.279.101	3.463.578	3.550.168	3.638.922	3.729.895	3.823.142	3.918.721	4.016.689	4.117.106	4.220.034	4.325.535	4.433.673	3.075.329	3.075.329
-2.567.316	-2.631.499	-2.697.287	-2.764.719	-2.833.837	-2.904.583	-2.977.300	-3.051.732	-3.128.026	-3.206.226	-3.286.382	-3.368.541	-3.452.755	-3.539.074	-3.627.551	-2.516.178	-2.516.178
-194.483	-199.346	-204.329	-209.437	-214.673	-220.040	-225.541	-231.180	-236.959	-242.883	-248.955	-255.179	-261.559	-268.088	-274.800	-190.610	-190.610
-12.832	-13.153	-13.482	-13.819	-14.164	-14.518	-14.881	-15.253	-15.635	-16.025	-16.426	-16.837	-17.258	-17.689	-18.131	-12.576	-12.576
-35.030	-35.906	-36.804	-37.724	-38.667	-39.634	-40.625	-41.640	-42.681	-43.748	-44.842	-45.963	-47.112	-48.280	-49.477	-34.333	-34.333
-65.084	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316	-72.316
2.880.400	2.895.956	2.969.753	3.045.805	3.123.798	3.203.659	3.285.559	3.369.506	3.453.551	3.543.748	3.634.149	3.726.811	3.821.789	3.919.142	4.018.928	2.755.494	2.755.494

Değerleme Tablosu	
Riskiz Geviri Oranı	4,70%
Risk Primi	4,43%
INDİRGEME ORANI	9,13%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (€)	23.447.739
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	51.894.535
	47.362.547

8.3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımının Düzenlenmiş Kira Gelirlerinden Hesabı

- Değerleme çalışması yapılan üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi beşi (%25) veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin yüzde yetmişinden (%70) yüksek olan miktarı ödeyecektir.
- Değerleme çalışması yapılan otelin üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup, uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından işletilmektedir. Çalışmada üst hakkı süresi boyunca otelin mevcut konseptte işletileceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu tesiste üst hakkının başlangıç tarihi, otelin de hizmete giriş tarihi olan 01.11.2010'dur. Üst hakkının bitiş süresi, yapılan üst hakkı sözleşmesine göre otelin faaliyete girdiği tarihten itibaren 30 sene olup, 01.11.2040 yılında sona erecektir.
- Gelir indirgeme yönteminde kullanılan yıllar itibariyle gayrimenkulün işletilmesinden dolayı elden edilen nakit akımlarına göre değerlendirme çalışması yapılacağı varsayılmıştır.
- Otelin yatak sayısının mevcut durumdaki oda sayısı olan 200'de yıllar itibariyle sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür. Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler gözönünde bulundurularak, kişi başı fiyatının 2011 yılı için 51 EURO olacağı varsayılmıştır. Oda fiyatı ilk 10 yıl %4 oranında artırılmıştır. İlk 10 yıl içerisinde otelin reklam kabiliyeti, bilinirliği ve priminin artması ile oda fiyatlarının %4 oranında artarak doygunluk seviyesine ulaşacağı ve 2021 yılından sonraki yıllarda %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Doluluk oranlarının 2011 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak % 65 oranından başlayarak artacağı ve 2014 yılından itibaren %78 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan dükkan kirası, wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde yer alacağı varsayılmıştır. Tesisin performansı gözönünde bulunarak, diğer gelirlerin konaklama gelirlerinin %22'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Tesisin kar marjının 2011 yılında %41 olacağı ve yıllar itibariyle %55'e yükselerek bu oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %0,05'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Yıllık üst hakkı bedeli, 2016 yılından başlamak üzere ilk on yıl için, yıllık 90.000 USD+KDV (65.085.-EURO) olup, kalan yıllar için 100.000 USD+KDV (72.316.-EURO+KDV) olarak Bursa Uluslararası Teskit Ticaret ve Alışveriş Merkezi Kooperatifine ödeneceği düşünülmüştür.
- Çalışmalar sırasında EURO kullanılmış olup, 1 TL=2,2132 EURO kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2020 yılı son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan %4,70 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır. (Bu değerlendirme çalışmasında en uzun vadeli 2020 yılı Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)
- Düşük indirgeme oranı ve risk primi Accor'un uluslararası bilinirliği ve marka gücü ile garantilenmiş kira gelirlerinin yıllar itibari ile saptanacağı düşünüldükçe verilmiştir.
- Bu çalışmada 25 yıl artı 10 yıl uzatma opsiyonu olan kira sözleşmesi ile Accor grubuna kiralanmış otelin kira gelirleri sözleşme ile garanti altına alınmıştır. Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kira gelirlerini elde etmesindeki risk priminin oldukça düşük olacağı varsayılarak hesaplanmıştır. %4,70 "Risksiz Getiri Oranı"na %1,70 "Risk Primi" eklenerek indirgeme oranı % 6,50 olarak öngörülmüştür.

YILLARI	26.02.2011	28.02.2012	28.02.2013	28.02.2014	28.02.2015	28.02.2016	28.02.2017	28.02.2018	28.02.2019	28.02.2020	28.02.2021	28.02.2022	28.02.2023	28.02.2024	28.02.2025
IBIS OTEL GELİRLERİ ÜZERİNDEN	0	738.085	826.855	921.130	986.294	1.036.146	1.077.592	1.120.695	1.174.835	1.212.144	1.260.630	1.292.145	1.324.449	1.357.560	1.391.499
AÇUO IBIS OTEL	0	681.690	949.000	1.134.832	1.311.123	1.363.569	1.418.110	1.474.835	1.533.828	1.595.161	1.658.989	1.700.463	1.742.975	1.786.549	1.831.213
KULLANILAN IBIS OTEL KİRA GELİRLERİ	0	738.085	949.000	1.134.832	1.311.123	1.363.568	1.418.110	1.474.835	1.533.828	1.595.161	1.658.989	1.700.463	1.742.975	1.786.549	1.831.213
EMLAK VERGİSİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	-10.275	-10.532	-10.795	-11.065	-11.342	-11.625	-11.916	-12.214	-12.519
YENİLEME MALİYETİ	0	-6.882	-7.054	-7.230	-7.411	-7.597	-7.786	-7.981	-8.181	-8.385	-8.595	-8.810	-9.030	-9.256	-9.487
YILLIK ÜST HAKKI BEDELİ (EURO)	0	0	0	0	0	0	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084	-65.084
SİGORTA GİDERİ (EURO)	0	-24.792	-25.412	-26.047	-26.698	-27.366	-28.050	-28.751	-29.470	-30.207	-30.982	-31.736	-32.529	-33.342	-34.176
TOPLAM NAKİT AKIŞLARI (EURO)	0	706.411	816.534	1.101.554	1.277.013	1.328.608	1.306.915	1.362.486	1.420.288	1.480.740	1.543.006	1.583.208	1.624.416	1.666.663	1.709.946

1.426.287	1.461.944	1.498.483	1.535.955	1.574.354	1.613.713	1.654.055	1.695.407	1.737.792	1.781.237	1.825.768	1.871.412	1.918.197	1.966.152	2.015.306	1.987.877
1.876.993	1.923.918	1.972.016	2.021.317	2.071.850	2.123.646	2.176.737	2.231.155	2.286.934	2.344.108	2.402.710	2.462.778	2.524.347	2.587.456	2.652.143	1.839.606
1.876.993	1.923.918	1.972.016	2.021.317	2.071.850	2.123.646	2.176.737	2.231.155	2.286.934	2.344.108	2.402.710	2.462.778	2.524.347	2.587.456	2.652.143	1.839.606
-12.832	-13.153	-13.482	-13.819	-14.164	-14.518	-14.881	-15.253	-15.635	-16.025	-16.426	-16.837	-17.258	-17.689	-18.131	-12.576
-9.724	-9.987	-10.216	-10.472	-10.734	-11.002	-11.277	-11.559	-11.848	-12.144	-12.448	-12.759	-13.078	-13.405	-13.740	-9.530
-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084	-45.084
-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030	-35.030
1.754.322	1.792.576	1.838.199	1.886.986	1.935.988	1.986.176	2.037.638	2.090.387	2.144.454	2.199.874	2.256.678	2.314.903	2.374.584	2.435.756	2.498.458	1.710.650

Değerleme Tablosu	21.28.2014	18.659 R+D
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%
Risk Primi	1,30%	2,30%
İNDİRGEEME ORANI	6,00%	7,00%
NET ENGLONUN DEĞER (EURO)	21.28.2014	18.659 R+D

Taşınmazın Kira Değeri

YILLAR	28.02.2011	28.02.2012
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	877.218

Kira Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	4,70%	4,70%	4,70%
Risk Primi	4,30%	4,43%	5,30%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,13%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	804.787	803.829	797.471

NET BUGÜNKÜ DEĞER(EURO)	803.829
NET BUGÜNKÜ DEĞER(TL)	1.779.034

OTELLERİN YILLIK KİRA DEĞERİ(EURO)	803.829
OTELİN YILLIK YAKLAŞIK KİRA DEĞERİ(EURO)	804.000

8.3.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değeri, maliyet yöntemine göre **12.266.000 €**, gelir indirgeme yöntemine göre ise **23.447.000 €** ve üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde bulunan otel için uluslararası otel işletme şirketi olan Accor grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli ile hesaplanan kira gelirlerine göre ise net bugünkü değeri **19.838.000 €** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın kira değeri; gelir indirgeme yöntemine ve kira gelirine göre ilk yılki net nakit akışı değerlerinin ortalaması dikkate alınarak hesaplanmıştır. İlk yılki 1 yıllık kira değerinin değerlendirilmesine indirgenmesi ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur. Bu hesaba göre otelin yıllık kira değeri **804.000 Euro (1.780.000.-TL)** olarak takdir edilmiştir.

Ancak taşınmaz mevcutta işleyen ve gelir elde eden bir tesis olması nedeni ile adil piyasa değerinin gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan **23.447.000 €** ve kira gelirinin net bugünkü değeri olan **19.838.000 €**'nin ortalaması olan **21.643.000 € (Yirmibirmilyonaltıyüzkırküzçbin.-Euro) - 47.900.000 TL (Kırkyedimilyondokuzyüzbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Mevcutta parsel üzerinde bulunan 3 yıldızlı otel için mimari proje, onaylanmış yapı ruhsatı ve iskan belgesi alınmıştır. Otelin mevcut durumu Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi ile uyumludur.

Bina sigortası bedeli, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre, 2.718.440 Euro olarak hesaplanmış, hesaplanan bu maliyetin %35'i oranında teçhizat / tefrişat maliyeti de eklenerek **3.669.895 Euro** olarak belirlenmiştir. 2011 yılı sigorta değeri, değerlendirilme tarihi itibarıyla T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2011 yılı birim fiyatları açıklanmamış olduğundan %2,5 enflasyon oranında artırılarak **3.762.000 Euro** olarak belirlenmiştir. Sigorta değerini hesaplamak için kullanılan inşaat maliyeti, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü 2010 maliyetlerine göre bulunmuştur. Mevcut durum itibarı ile binanın maliyet yaklaşımı bölümünde takdir ettiğimiz inşaat maliyeti üzerinden sigortalıması uygundur.

Değerleme çalışmasında mevcut durum değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Otelin gelir indirgeme yöntemine göre değeri kira geliri ve işletme gelirine göre 2 yöntemle hesaplanmıştır. Otel mevcutta kiralama sözleşmesi ile işletilmek üzere Accor grubuna kiralanmıştır. Sözleşme ile garanti altına alınmış olan kira gelirleri düşük risk primi ile indirgenerek kira gelirine göre değer bulunmuştur. Ayrıca taşınmazın sağladığı toplam

gelirlere göre hesaplanacak olan değeri ise işletme gelirlerine göre bulunmuştur. Bu yöntemde hem mülk sahipliği hem de işletmeciye kar sağlayan otele toplam potansiyeli düşünülmüş olup herhangi bir satış durumunda bu değer önemli olacağı düşünülmüştür. Bu sebeple taşınmazın gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri, kira sözleşmesine göre garanti altına alınmış olan kira geliri ve toplam işletme potansiyeli ile sağlanacak gelirlerin indirgenmesi ile bulunmuş olan iki değer ortalaması alınarak bulunmuştur. Gelir getiren mülklerde gayrimenkulün değeri performansına bağlı olup 2 yöntemle hesaplanan gelir indirgeme değerinin daha sağlıklı olacağı düşünülmüştür.

KDV UYGULAMASI

Gayrimenkulde rutin KDV düzenlemesi uygulanacağı varsayılmıştır. Ticari gayrimenkul satışlarında uygulanacak KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

61

BÖLÜM 9 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, "30 yıl süre ile 22. cilt, 2119 sayfadaki 3198 ada, 67 parsel üzerindeki "Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası" nitelikli taşınmazın

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 30 Yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Hariç)	47.900.000 TL (Kırkyedimilyonsekiyüzdoksanbin.-Türk Lirası)
	21.643.000 € (Yirmibimilyonaltıyüzkırküküçbin.-Euro)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, "30 yıl süre ile 22. cilt, 2119 sayfadaki 3198 ada, 67 parsel üzerindeki "Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası" nitelikli taşınmazın

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Lehine 30 Yıllık "Üst (İnşaat) Hakkı Tahsis Edilmiş Arsa Üzerinde Bulunan Otelin 28.02.2011 Tarihli Adil Piyasa Değeri (KDV Dahil)	56.522.000.- TL (Elliialtmilyonbeşyüzyirmiiki bin.-Türk Lirası)
	25.538.000.-Euro (Yirmibeşmilyonbeşyüzotuzsekizbin.-Euro)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, "30 yıl süre ile 22. cilt, 2119 sayfadaki 3198 ada, 67 parsel üzerindeki "Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası" nitelikli taşınmazın

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.780.000.- TL (Birmilyonyediyüzseksenbin.-Türk Lirası)
	804.000.-Euro (Sekizyüzdörtbin.-Euro)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, "30 yıl süre ile 22. cilt, 2119 sayfadaki 3198 ada, 67 parsel üzerindeki "Betonarme 9 Katlı Otel ve 2 Katlı Restoran Binası" nitelikli taşınmazın

28.02.2011 TARİHİ İTİBARI İLE OTELİN YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.100.000.- TL (İkimilyonyüzbin.-Türk Lirası)
	949.000.-Euro (Dokuzyüzkırkdokuzbin.-Euro)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.
	3	1 Euro = 2,2132 TL kabul edilmiştir. Euro değer bilgi vermek amacıyla vazırlmıştır.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Arsa üzerinde üst hakkı bulunan otefin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hüsnüye BOZTUNÇ
Değerleme Uzmanı(400811)

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı(400101)

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

www.tskbgdl.com.tr

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayın Sokak, No: 1, 34427 Fındıklı/İstanbul Tel: (0212) 334 50 54 Faks: (0212) 334 50 35
Ankara Şubesi: Aziziye Mah. Piyade Sok. No: 3-B/7 Çankaya / Ankara Tel: (0312) 441 75 22 (Pbx) Faks: (0312) 441 75 66
İzmir Şubesi: Cumhuriyet Bulvarı, Kültür Mahallesi, No: 140 Alan Apt. K.1, Pasaport / İzmir Tel: (0232) 463 12 00 Faks: (0232) 463 33 50